

Exposé

Bauernhaus in Rauschenberg

Saniertes Bauernhof mit Scheunen und Land in Ortsrandlage



Objekt-Nr. **OM-315750**

Bauernhaus

Verkauf: **500.000 €**

35282 Rauschenberg
Hessen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.679,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	244,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	600,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unseren liebevoll, baubiologisch sanierten Hof in Rauschenberg-Bracht.

Das denkmalgeschützte Anwesen liegt in Ortsrandlage, verfügt über einen großen, angelegten Garten, einen gepflasterten Hof, eine Doppelgarage, eine Tenne mit Stalltrakt und eine große Scheune im Garten. Das Fachwerk-Wohnhaus ist auf 3 Etagen vollständig ausgebaut, hat 10 Zimmer, 2 Bäder und eine Küche und verfügt über eine große Terrasse + Balkon und einen trockenen, Souterrain-Keller mit Heizungskeller, Waschküche und Werkstatt.

Auf Wunsch können ca. 3 ha Wiesen- und Ackerflächen in der näheren Umgebung mit erstanden werden.

Das Haupthaus aus Lehm-Fachwerk auf massiven Sandsteinsockel wurde ab 2017/18 ausschließlich mit ökologischen Baustoffen denkmalgerecht und hochwertig kernsaniert und im Laufe der Folgejahre weitgehend fertiggestellt. Das Gebäude wurde innenseitig mit Holzfaserdämmung gedämmt, die oberste Geschoßdecke, die Dachseiten und die Kellerdecke sind ebenfalls isoliert. Alle Wandflächen im Haus sind mit Lehm verputzt. Die Bodenbeläge sind großteils Massivholzböden aus Esche und Eiche, im Flur wurde der historische Terrazzoboden wieder freigelegt. Die Fenster (im EG) und Eingangs- und Zimmertüren (EG und OG) sind aus Holz und verfügen teilweise über Einlagen aus Musselglas. Das Anwesen wurde Anfang 1900 gebaut, die Raumhöhen in der 1. und 2. Etage betragen ca. 2,45-2,5 m, im DG ca. 2 m.

Im Erdgeschoß erfolgt die Beheizung über Wand- und Deckenheizungen, in den Etagen darüber mit Heizkörpern. Als Wärmequelle dient eine Holzvergaser-Pellet-Kombinationsheizung mit 3 x 800 l Pufferspeichern und einer großen Solaranlage aus Vakuum-Röhrenkollektoren.

Die Nebengebäude haben ca. 500 m² Lagerfläche auf mehreren Etagen. Die hofseitige Tenne verfügt über eine hohe Einfahrt mit Schiebeter, einem aus Sandstein gemauerten Stalltrakt und 2 weiteren, darüber liegenden Etagen, die als Ausbaureserve zur Verfügung stehen. Die Scheune im Garten (GF 179 m²) hat einen großen Raum (ideal zur Tier-/Pferdehaltung) und einem gemauerten Teil mit 3 Räumen (Werkstatt/Hühnerstall/Gärtnerei) mit darüber liegender Lagerfläche. Straßenseitig gibt es noch 2 klassische PKW-Garagen unterhalb der Terrasse.

Im 1099 m² großen, liebevoll angelegten Garten finden sich neben Wiese und Beetflächen Ostbäume aller Art, sowie viele heimische Nutz- und Zierpflanzen aus dem klassischen Bauerngarten. Das abgeschlossene Flurstück ist zudem Bauland und verfügt über eine eigene Hausnummer.

GRUNDSTÜCKSDATEN

Art des Objektes: Historischer Bauerhof mit Nebengebäude (Einzeldenkmal mit Ensembleschutz)

Die Wohngebäude Brutto-Grundfläche (BGF) beträgt ca. 314 m², im Einzelnen teilt sich diese wie folgt auf:

Kellergeschoss: ca. 70 qm

Erdgeschoss: 103,5 qm

Obergeschoss: 79,3 qm

Dachgeschoss: 61,2 qm

Die reine Wohn-Grundfläche beträgt ca. 244 m², im DG beträgt die Kniestockhöhe ca. 50-100 cm

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt privat ohne Makler. Bitte senden Sie uns bei Interesse eine Mail mit Ihren Kontaktdaten. Im Anschluss vereinbaren wir einen ersten, kurzen Besichtigungstermin. Sollte danach weiterhin Interesse bestehen, stellen wir Ihnen gerne weitere Unterlagen zur Verfügung und klären alles Weitere in einem ausführlichen zweiten Gespräch.

Lage

Das Anwesen liegt in Bracht, einem Stadtteil von Rauschenberg. Im Ort befindet sich eine Grundschule und eine Kita + Kindergarten. Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung ist in Rauschenberg (6 km), Rosenthal (8 km) oder Schönstadt (4 km) vorhanden. Marburg (18 km) und Frankenberg (19 km) sind mit dem KFZ in ca. 20 min erreichbar. Busverkehr nach Marburg, Kirchhain, Rauschenberg, Schulen, etc. erfolgt regelmäßig. Bracht hat eine intakte Dorfstruktur mit vielen Vereinen und liegt am Fuße des Burgwalds, der zu wunderschönen Wander- und Fahrradtouren einlädt. Die Lebensqualität ist sehr hoch.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Giebelseite Süd



Eingang

Exposé - Galerie



Terrasse



Balkon EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Esszimmer EG 2

Exposé - Galerie

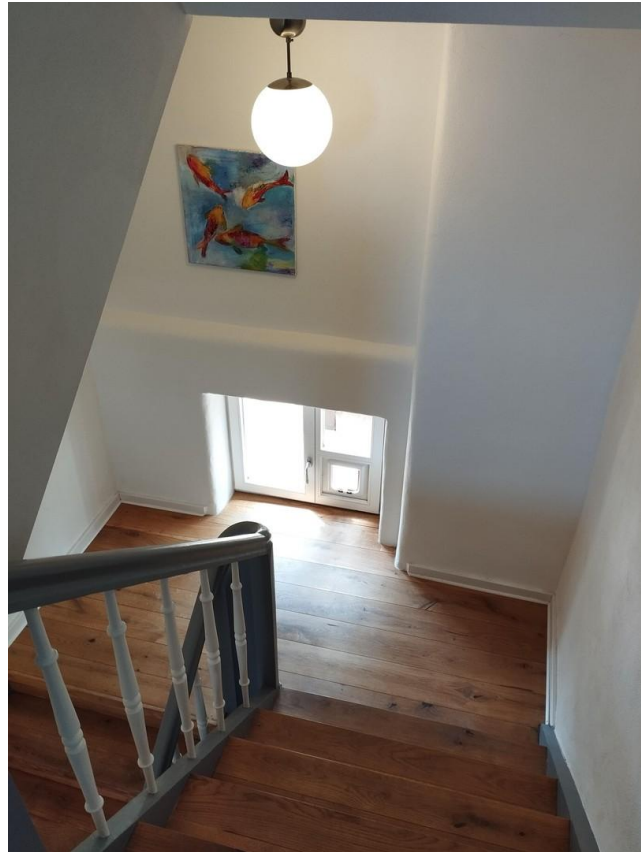


Küche EG



Gästezimmer EG

Exposé - Galerie



Büro 1. OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1. OG



Bad 1.OG

Exposé - Galerie



Toilette 1. OG



Kinderzimmer DG

Exposé - Galerie



Garten 1



Garten 2

Exposé - Galerie



Kletterrose



Garten am Abend

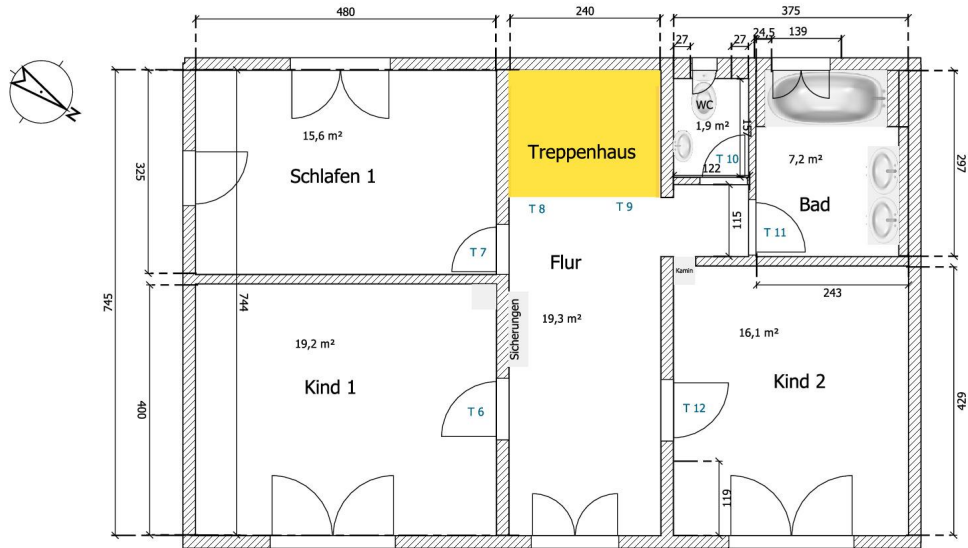
Exposé - Galerie



Garage Garten

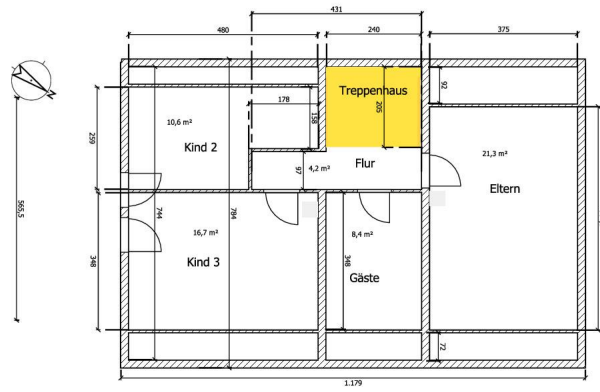
Exposé - Grundrisse

Ellerweg 4 - 1. OG



Exposé - Grundrisse

Ellerweg 4 - DG Bestand



Exposé - Grundrisse

Ellerweg 4 - EG Nach Umbau

