

# Exposé

## Bauernhaus in Kühndorf

### Hofanlage unweit von Meiningen zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-317592

### Bauernhaus

Verkauf: **45.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Hildebrand  
Mobil: 0163 5152057

Hauptstraße 25  
98547 Kühndorf  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1710	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	710,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine denkmalgeschützte Hofanlage, bestehend aus einem zweigeschossigen, teils unterkellerten Wohnhaus mit 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Teil ausgebauten Dachgeschoss. Der Teilkeller, teilweise als Gewölbekeller ausgeführt, besteht aus Naturstein und Mauerwerk und ist über einen Außenzugang vom Hof erreichbar.

Auf dem 710 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich diverse Anbauten, darunter ein Wintergarten im Obergeschoss, ein Unterstand, ein Schuppen, eine Scheune und eine Garage.

Die Gebäude wurden überwiegend in traditioneller Fachwerkbauweise errichtet. Die Fassaden zeichnen sich durch die Fachwerkstruktur aus. Dächer des Anwesens sind mit Ziegeln, Alublech und Dachpappschindeln gedeckt. Die Fenster und Türen bieten eine Mischung aus modernen Kunststofffenstern und klassischen Holz- sowie Holzverbundfenstern. Die Türen und Tore sind aus Holz oder Holzersatzstoffen gefertigt.

Im Inneren des Hauses finden sich überwiegend Fachwerkwände, teils auch massiv gemauerte Wände, von denen einige partiell gefliest sind. Die Decken bestehen aus Massiv- und Holzbalkenkonstruktionen. Die Innentreppen sind aus Holz, während die Außentreppen massiv gebaut wurden.

Das Wohnhaus ist mit einer Gasetagenheizung ausgestattet, die 2018 eingebaut wurde und die Räume im Obergeschoss mit Wärme und Warmwasser versorgt. Zusätzlich ist ein Forst-Heizkessel für Festbrennstoffe vorhanden.

Das Erdgeschoss verfügt über ein separates WC und ein Wannenbad, während im Obergeschoss ein Bad mit Dusche, WC und Handwaschbecken zur Verfügung steht.

Der Erwerb dieser denkmalgeschützten Immobilie bietet Ihnen Sanierungsvorteile. Dazu gehören mögliche steuerliche Abschreibungen und Fördermittel, die speziell für den Erhalt und die Sanierung von Denkmälern bereitgestellt werden. Diese Vorteile machen die Investition nicht nur kulturell wertvoll, sondern auch finanziell attraktiv. Das Anwesen bietet somit eine einzigartige Gelegenheit, ein historisches und kulturell bedeutsames Objekt zu erwerben, das die funktionale Struktur eines traditionellen bäuerlichen Anwesens bewahrt hat und aufgrund seiner volkskundlichen Bedeutung als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) eingestuft ist.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

Im Objekt befindet sich noch verbliebenes Inventar. Der Zustand des Gebäudes ist renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig.

Zusätzlich wird die Immobilie im aktuellen Zustand, wie sie steht und liegt, verkauft.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Duschbad, Kamin

## Sonstiges

Für alle Fragen oder weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Sie können mich von Montag bis Freitag zwischen 9:00 Uhr und 18:00 Uhr telefonisch erreichen. Wenn es Ihnen lieber ist, können Sie mir auch gerne per WhatsApp eine Nachricht senden. Meine Nummer lautet 0163 - 5152057. Alternativ können Sie mir auch eine E-Mail an [hildebrand\[at\]gpm.immobilien](mailto:hildebrand[at]gpm.immobilien) schreiben.

## Lage

Kühndorf ist ein ländlicher Ort in Thüringen mit grundlegender Versorgung. Die Anbindung erfolgt über Busse, die nahe Bundesstraße B19 und die Autobahn A71; der nächstgelegene Bahnhof ist in Meiningen, 12 km entfernt. Vor Ort gibt es einen kleinen Supermarkt, für

größere Einkäufe fahren die Bewohner nach Meiningen oder Schmalkalden. Die medizinische Grundversorgung wird durch einen örtlichen Allgemeinmediziner abgedeckt, während das nächstgelegene Krankenhaus in Meiningen liegt. Für spezialisierte Dienstleistungen oder medizinische Behandlungen sind Fahrten in größere Städte erforderlich.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

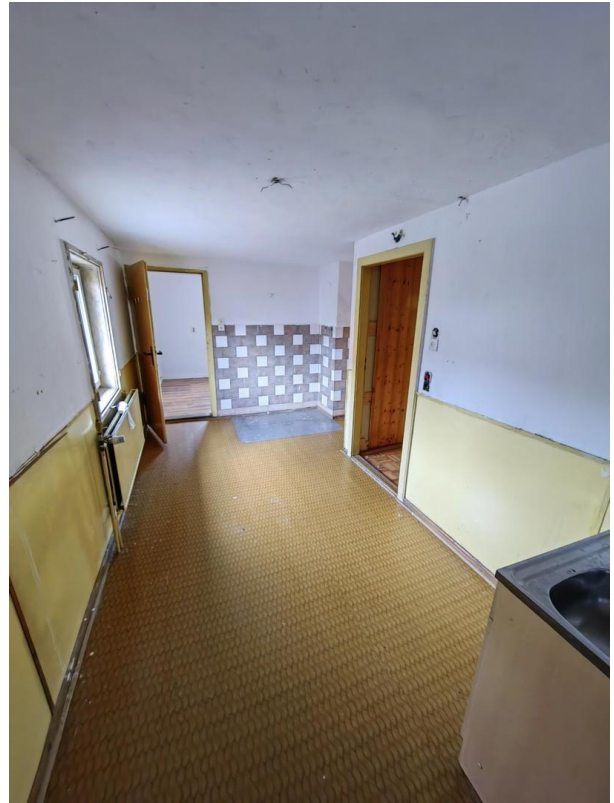


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

