

# Exposé

## Landhaus in Neuenstein

**Wassermühle in Alleinlage \*Pferdehaltung  
\*energieeffizient \*provisionsfrei\*alte Wasserrechte**



Objekt-Nr. **OM-328051**

**Landhaus**

Verkauf: **948.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Kratz

36286 Neuenstein  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1267	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	61.873,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	550,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Mühle wurde erstmals im Jahr 1267 erwähnt. Sie ist eine Wassermühle, die durch das überschlächtige Wasserrad grüne Energie ins Haus liefert. Der Betrieb einer Wasserkraftanlage erfordert eine wasserrechtliche Zulassung, über die diese Mühle durch die „alten Wasserrechte“ verfügt. Diese Wasserkraft ist eine erneuerbare Ressource, die Wassermenge wird nicht reduziert und auch die Wasserqualität bleibt erhalten. Somit wird diese wertvolle Ressource nicht verbraucht. Es ist eine regenerative Energiequelle und der damit gewonnene Strom ist zu 100 % Ökostrom 24/7, wodurch keine CO<sup>2</sup>-Gase entstehen. Eine Voraussetzung für gelungenen Klimaschutz. Wasserkraft gilt damit sogar als die effizienteste Form der Energiegewinnung.

Dieses wunderschön gelegene Anwesen bietet viele Möglichkeiten für Ihre Zukunftspläne. Sei es für die Nutzung im alleinigen Privatbereich, als Pferdehof, für gastronomische Zwecke oder zur gewerblichen Nutzung - in vielerlei Hinsicht bieten sich hier einzigartige Möglichkeiten.

Die Mühle bietet viel Platz für zwei-drei Generationen, welches im Zeitraum 2016 bis 2022 fast vollständig saniert und modernisiert wurde.

Das Anwesen empfängt Sie am oberen Wohnhausbereich mit einem zweiflügeligen Eisentor, dass per Hand zu öffnen ist. Hier entlang führt der geteerte Fahrradweg Richtung Bad Hersfeld. Im unteren Bereich des Anwesens zur Landstraße hin schließt ein elektronisch betriebenes Zugangstor in voller Breite die Zufahrt über die im Eigentum befindliche Mühlbachbrücke das Hofgelände ab, das Eigentum reicht jedoch bis zur Landstraße.

Zwischen Wohnhaus und Stallgebäude wurde der bestehende kleine Anbau in kompletter Sandsteinbauweise als Carport mit drei Stellplätzen umgebaut, im rechten Teil befindet sich ein separater abschließbarer Werkstattraum. Im Stellbereich ist eine Kombi-Wallbox installiert.

Das Wohnhaus hat ein Sandsteinfundament, das gesamte Kellergeschoß ist absolut trocken, bei der Sanierung der Hoffläche wurden an dem Wohnhaus hofseitig 60 cm Schotter verfüllt, verdichtet und abgestellt. An der Nordseite des Wohnhauses befinden sich Holzschindeln im Originalzustand.

An das Wohnhaus schließt sich der separate Mühlenanbau an. Dahinter gelangt man in den Obstgarten mit zur Hälfte eingezäuntem Teich und Baumbestand, der durch den Mühlbach von Haus und Mühle getrennt ist.

Vom Wohnhaus aus hat man den direkten Zugang zu Carport und Stallgebäude, welches ebenfalls mit einer Neueindeckung Braas Pflanze in ziegelrot versehen ist.

Zu dem zur Energiegewinnung genutzten Wasserrad gehört das vollständig erhaltene Mühlenmuseum. Hier lässt sich durch die intakten alten Maschinen über vier Stockwerke die alte Kunst des Getreidemahlens erleben. In der Vergangenheit fanden Mühlenführungen statt, die jederzeit wiederaufgenommen werden können. Eine Teilnahme am Hessischen Mühlentag, zuletzt in 2023, sorgte für einen großen Besucheransturm. Das Anwesen bietet damit für eine z. B. gastronomische Nutzung beste Voraussetzungen, zumal es an einem Fahrradweg liegt.

Knapp 3 ha Wiesenfläche mit leichter Hanglage sind direkt über den angrenzenden Fahrradweg erreichbar. Weitere 0,8 ha liegen direkt gegenüber an der Landstraße.

Über einen Fußweg können in ca. 1 km Entfernung weitere 1,8 ha Weideland erreicht werden, hier besteht eine Festeinzäunung.

Sämtliche Wiesenflächen können von einem nahegelegenen befreundeten Landwirt bearbeitet werden, so dass Raum und Zeit für die eigene Bewirtschaftung entfallen und eigene Maschinen nicht notwendig sind.

Momentan wird das Anwesen als landwirtschaftlicher Betrieb geführt, in dem Fördermaßnahmen in Anspruch genommen werden können. Zurzeit werden fünf Kleinpferde gehalten.

## Ausstattung

Das Wohnhaus hat einen Zugang über eine Außensandsteintreppe. Über den Kellereingang gelangt man nicht in den Wohnbereich, das Kellergeschoß ist in sich geschlossen und verfügt

über einen Hauswirtschaftsraum, einen Heizungsraum, ein Duschbad mit WC, einen Lagerraum sowie eine kleine Garage, die zur Nutzung von Gartengeräten und Maschinen dient. Der Boden ist z. T. gefliest, z. T. findet sich hier Betonfußboden.

Im Wohnhaus wurde der Bodenaufbau vollständig mit Holzriegel ohne Schüttung auf allen Etagen ausgeglichen. Die Elektrik wurde auf dem gesamten Anwesen grundlegend erneuert und entspricht dem heutigen Standard.

Von der Haustür gelangt man in einen Windfang, von dort geht es durch eine Zwischentür in den großzügigen Flurbereich, der zu Wohnzimmer mit Esszimmer mit integriertem Kachelofen und offener Küche, einem separaten Arbeitszimmer, Schlafzimmer und Bad mit Badewanne, Handtuchheizkörper, Dusche und WC führt. Weiterhin befindet sich eine kleine Besenkammer unter der Treppe, das EG verfügt über ein Gäste-WC. Das gesamte EG hat eine Deckenhöhe von 2,20 m.

Über eine offene Holzterrasse gelangt man in das 1. OG, welches ein abgeschlossener Wohnbereich ist. Hier findet sich die gleiche Raumaufteilung und Ausstattung wie im EG, ohne Besenkammer, jedoch mit Kaminofen, 5 kW. Das 1. OG hat eine Deckenhöhe von

2,20 m.

Über eine weitere offene Holzterrasse, die sich vor dem Wohnbereich befindet, gelangt man in das großzügig gestaltete und imposante Dachgeschoß mit Sichtbalken, bestehend aus einem großen Wohnbereich mit abgeschlossenem Schlafbereich. Der ausgebaute Dachboden verfügt über ein Dachfenster und drei normale Fenster, die einen unverbauten Blick in die romantische Umgebung bieten. Das Dachgeschoß hat drei Querträgerbalken in Sichtbauweise, so dass an diesen Stellen eine Raumhöhe von 1,90 m besteht.

In allen Etagen befinden sich neu installierte Heizkörper, die Heizungsrohre wurden in die Wände verlegt.

Es wurden hochwertige Einbauküchen mit Induktionskochfeldern, ausfahrbaren Abzugshauben, freistehenden Kühl-/Gefrierkombis und Siemens-Elektrogeräten verbaut.

Die Ausstattung und die Badezimmer sind mittlerer Standard. Die stilechten Holzfenster verfügen über eine Doppelverglasung und zum großen Teil über maßangefertigte herausnehmbare Fliegengitter.

Sämtliche Außenwände verfügen von außen nach innen über folgenden Aufbau: Edelputz, Lehm-/Strohgemisch in Balkenstärke, 4 cm Holzfaserdämmplatte, Lehminnenputz. Das Raumklima ist dadurch im Sommer angenehm kühl und im Winter natürlich gedämmt. Nur im Dachgeschoss wurde Trockenbau verarbeitet.

Durch diesen hohen Lehmanteil ist das gesamte Wohnhaus äußerst strahlungssicher. Es besteht schnelles Internet mit Download knapp 30 Mbit/s, Upload mit knapp 10 Mbit/s, das interne WLAN-System ist strahlungsarm. Auch im Außenbereich wurden WLAN-Steckdosen installiert. In Stallbereich und Mühle wurden ebenfalls WLAN-Kabel fest im Boden verlegt, so dass hier einem Ausbau nichts im Wege steht, ein sehr guter WLAN-Empfang ist auf dem ganzen Gelände somit garantiert.

Das Dach hat eine Aufdachisolierung aus 4 cm Holzfaserdämmplatten zzgl. 12 cm Hartschaumplatten und ist mit einer Neueindeckung Braas Pfanne in ziegelrot unglasiert versehen.

Auf Grund des vorhandenen Denkmalschutzes liegt kein Energieausweis vor, weil hierzu keine Pflichtvoraussetzung besteht.

Auf der gesamten Hoffläche mit Videoüberwachung wurde S-Betonpflaster, 8 cm-Schwerlast, verlegt. Um das gesamte Anwesen wurde ein Stabmattengitterzaun mit 2 m Höhe angebracht, was ermöglicht, dass Kinder sowie Tiere sich sicher auf dem Terrain bewegen können.

Die Elementarversicherung unserer Mühle liegt in der Kategorie "Grün".

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Stromversorgung erfolgt über die Wasserkraftanlage (7,5kW) gepaart mit der PV-Anlage von 11,25 kW. Die PV-Anlage wurde zur besseren Nutzung der Sonneneinstrahlung auf die Dächer der Scheune und des Carports aufgeteilt. Bei der Installation der PV-Anlage wurden bereits Vorbereitungen für eine deutliche Vergrößerung getroffen, so dass jederzeit und ohne großen Aufwand bei Bedarf Erweiterungen möglich sind. Dies bietet eine enorme Unabhängigkeit und ist ein wichtiger Faktor im Hinblick auf die Unbeständigkeit der Stromkosten.

Der aktuelle Abschlag beträgt 14,00 EUR monatlich bei einem Zweifamilienhaushalt und umfasst Strom und Heizung. Der überschüssige Strom wird in das Stromnetz eingespeist und vertragsgemäß entlohnt.

Mit den zwei Vaillant Wärmepumpen aro THERM plus als Duoanlage erfüllt diese Mühle damit die aktuellen energetischen Anforderungen. Die umbaufähige Scheune kann durchaus über die vorhandenen Wärmepumpen mitversorgt werden.

Nachweise sowie Rechnungen über die verbauten Materialien, Ausstattungen und Installationen werden soweit vorhanden dem Käufer übergeben.

Die Wassermühle könnte in der Zukunft z. B. für die Ausübung von Hippotherapie, Yoga, Reiterferien i. V. m. Reitunterricht, Coaching mit Tieren oder für den Aufbau einer Wanderreitstation genutzt werden. Zurzeit werden hier Reitunterricht und therapeutisches Reiten angeboten. Bei einem Fortbestehen dieses Angebotes können die Kundinnen und Kunden der Mühle gern übernommen werden.

Weiterhin bietet sich das schön gelegene und gut erreichbare Anwesen u. a. für ein Mühlencafé i.V.m. einem Streichelzoo oder auch als Eventlocation und als Kulisse bzw. Foto Location an. Hier bieten sich wunderschön gelegener Obstgarten direkt an Haus und Mühlbach mit Wasserrad unter altem und hohem Baumbestand an. In dem Obstgarten befindet sich ein idyllisch angelegter Teich, der vom Mühlbach gespeist wird und über einen Überlauf verfügt. Weiterhin befindet sich gegenüber des Reitplatzes ein Gartenbereich, der Hochbeete, Kräuterspirale, eine feste Feuerstelle, eine Pergola und Schattensitzplätze unter Bäumen mit Sandsteinelementen am unteren Mühlbach bietet. Der Garten wurde vollständig von einem Gartenbauer professionell geplant und umgesetzt. Hier gibt es weiterhin ein mit Vollziegel gedecktes Gartenblockhaus mit großer Veranda und offener Grillstation mit integriertem Pizzabackofen. Die Wasserversorgung des Gartens ist durch wetterfeste, im Boden verlegte Schläuche garantiert.

Das Anwesen bietet für die Tierhaltung einen schönen und sehr gut instandgesetzten Laufstall/Offenstall, der Lagermöglichkeiten für mind. 80 Rundballen Heu/Stroh bietet und durchaus erweiterbar und ausbaufähig ist. Im Außenbodenbereich des Laufstalls befinden sich Paddock Platten und Sand, im Innenbereich wurden Ridcon Komfort Stall- und Boxenmatten verlegt. Daran anschließend gibt es eine sanierte trockene Sattelkammer mit angrenzendem WC und Waschbecken. Der Boden ist hier komplett gefliest.

Im Stallbereich befindet sich hinsichtlich der Tiertränke (Saugtränke) ein separater Wasserzähler. Dies ist von Vorteil bei Tierhaltung, da nur das Brauchwasser, nicht das Abwasser berechnet wird.

Es gibt einen kleinen Sandreitplatz mit Flutlicht ohne Turniermaße sowie einen Pferdetrailplatz mit Zugang zum Mühlbach.

Sämtliche Wiesenflächen können von einem nahegelegenen befreundeten Landwirt bearbeitet werden, so dass Raum und Zeit für die eigene Bewirtschaftung entfallen und eigene Maschinen nicht notwendig sind.

## Lage

Der malerisch gelegene Landsitz liegt unterhalb vom Ausläufer des Eisenbergs, eingebettet zwischen Wiesen und Feldern. Der Eisenberg ist der höchste Berg im Knüllgebirge, dem Gebrüder Grimm/Rotkäppchen-Land. Die Mühle liegt zwischen zwei Ortschaften in Alleinlage.

Dieses Anwesen hat eine ideale Lage zur Autobahn A 7 und den Städten Bad Hersfeld (eigener Bahnhof) und Oberaula.

Im Ortskern besteht eine Busanbindung. Der Kindergarten befindet sich ebenfalls im Ortskern. Für Tierhalter ist es interessant zu wissen, dass es hier einen Pferdeverein sowie eine Pferdeosteopathin und Hufheilpraktikerin gibt, ein großer Landmaschinenhandel inkl.

Werkstatt und eine Elektrofirma ansässig sind, es gibt einen Briefkasten, einen Schützenverein für Kleinkaliber, eine Gastwirtschaft und zweimal wöchentlich kommt –wie auf dem Land üblich- ein Bäckereiverkaufswagen. Es befinden sich ein Multifunktionsplatz für Kinder sowie ein Fußballplatz. Weitere Fitnessangebote wie Zumba etc. werden im Dorfgemeinschaftshaus angeboten. Die Dorfgemeinschaft ist harmonisch und hilfsbereit, der Wahlspruch lautet „Miteinander-Füreinander“.

Infrastruktur innerhalb der nächsten 5 km:

Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Grundschule, Zahnarzt, Tankstelle, Autohof, Landgasthof, Pizzeria, Raiffeisenbank, Gärtnerei/Blumengeschäft, Schreinerei, Gebäudetechnik.

Weiterführende Schulen, Banken und Sparkasse, kompetente ärztliche und klinische Versorgung, Sport- und Freizeitvereine, Öffentliche Verkehrsmittel, Bus und Bahn, etc. finden sich in Bad Hersfeld, das in ca. 13 km erreichbar ist. Zahlreiche Sehenswürdigkeiten sind in schnell erreichbarer Nähe zu erkunden, ein besonderes Highlight bieten die Bad Hersfelder Festspiele, die mit bekannten Akteuren brillieren.

Diese Mühle bietet eine ruhige traumhafte Idylle inmitten Natur, die eine energetisch zukunftsfähige Immobilie beherbergt.

Wir verkaufen unsere schöne Mühle aus persönlichen Gründen.

Weitere Unterlagen wie Grundrisse, Lageplan und Anschrift im Besonderen ein aussagekräftiges Video des gesamten Anwesens und dem Innenbereich des Wohnhauses erhalten Sie gern auf Anfrage. Hierfür, sowie für eine gute Erreichbarkeit, bitten wir Sie, uns ihre Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer und Email-Adresse) zur Verfügung zu stellen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir keine Auskünfte an Interessenten erteilen können, die anonym bleiben möchten.

**ACHTUNG!**

Nur mit den nachstehenden Unterlagen ist ein Besichtigungstermin/virtueller Link möglich:

Personalausweis

Bankbestätigung über Kaufpreissumme bzw. Finanzierungsplan

Bei Interesse erhalten Sie von uns den Link zur virtuellen Mühle – dort können Sie einen 360 Grad Rundgang durch das gesamte Anwesen ansehen

→Von Makleranfragen bitten wir ausdrücklich abzusehen.

Falls Rückfragen bestehen, setzen Sie sich gern mit uns in Verbindung.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Südansicht



Südansicht mit Fahrradweg

# Exposé - Galerie



Luftaufnahme



Nordansicht

# Exposé - Galerie



Eingang über Landstrasse

# Exposé - Galerie



Eingang über Landstrasse



# Exposé - Galerie



Blick zum Eisenberg



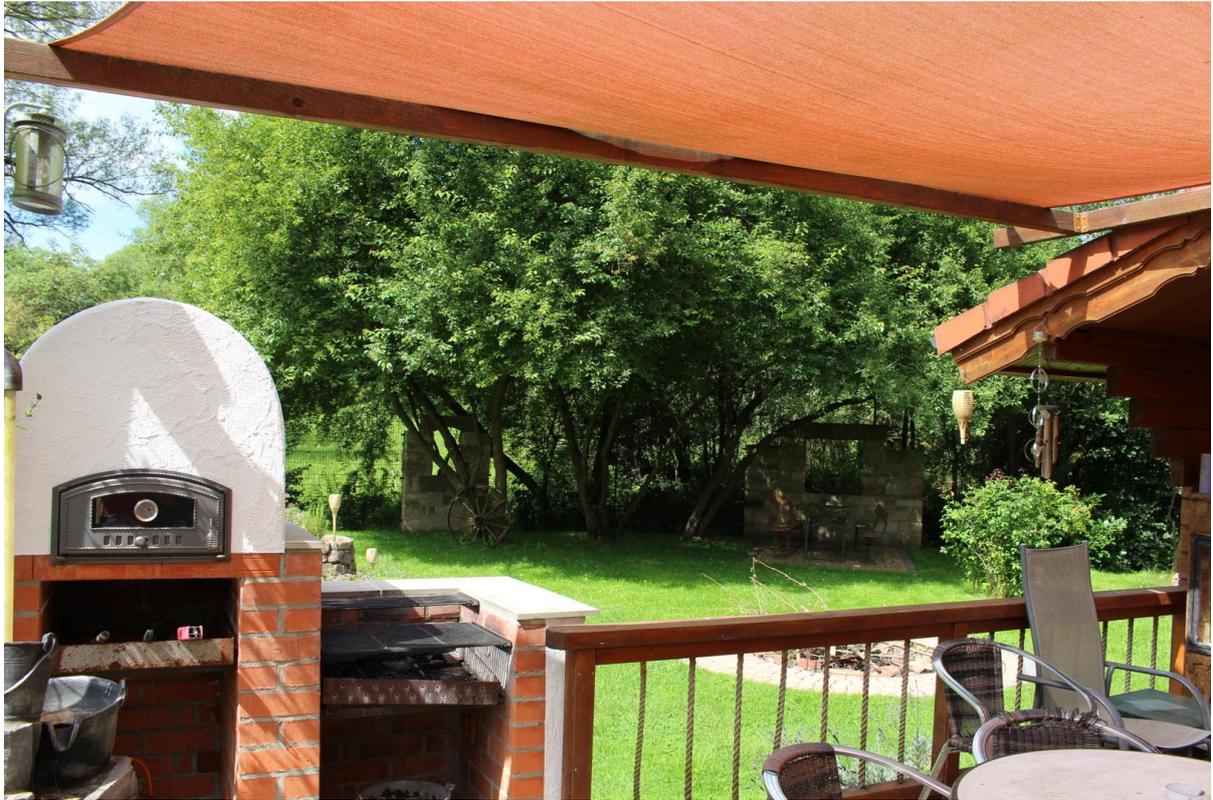
Eingang über Fahrradweg

# Exposé - Galerie



Gartenblockhaus

# Exposé - Galerie



Garten mit Kräuterspirale

# Exposé - Galerie



Weg vom Garten zum Obstgarten

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Teich im Obstgarten



Bachlauf zum Wasserrad

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Mühlenmuseum

# Exposé - Galerie



Mühlenmuseum



Wohnung unten

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnung oben

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnung oben 2. Stock

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

