

Hahnenbach

Historischer Bauernhof mit Mühle und rund 8,4 Hektar Eigenland

Codice oggetto: 26416025



PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 83.944 m²

Codice oggetto: 26416025 - 55606 Hahnenbach

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26416025 - 55606 Hahnenbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26416025
Superficie netta	ca. 90 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1908
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Casa	Casa colonica
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1998
Tipologia costruttiva	massiccio

Codice oggetto: 26416025 - 55606 Hahnenbach

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	25.08.2036

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	365.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1908

Codice oggetto: 26416025 - 55606 Hahnenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26416025 - 55606 Hahnenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26416025 - 55606 Hahnenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26416025 - 55606 Hahnenbach

La proprietà



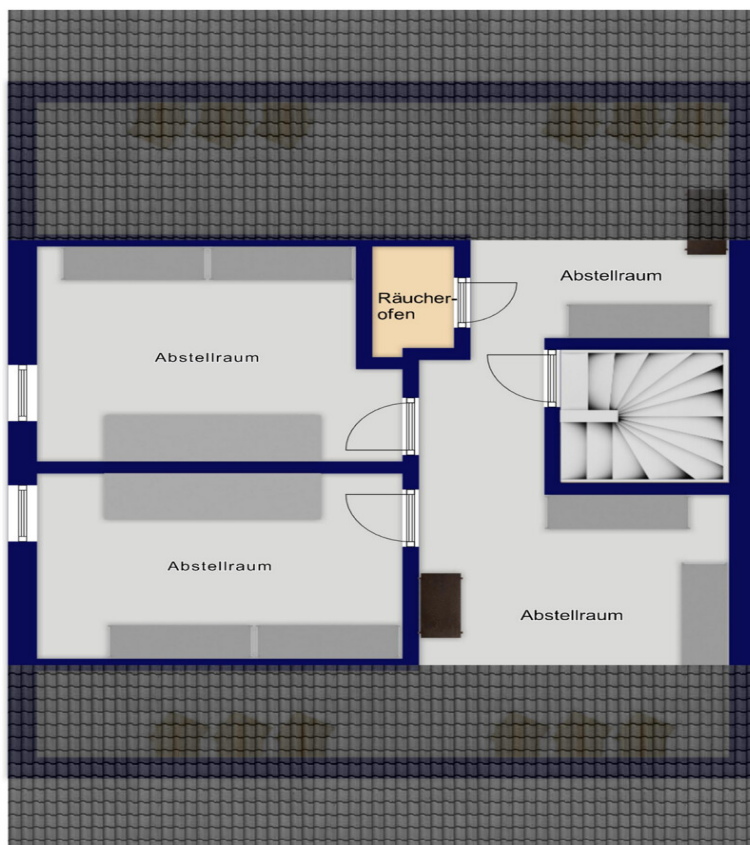
Codice oggetto: 26416025 - 55606 Hahnenbach

Planimetrie





Kapazitätsgrenze, nicht marktfähig



Kopierplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26416025 - 55606 Hahnenbach

Una prima impressione

Ein Anwesen mit Geschichte, Charakter und außergewöhnlichen Möglichkeiten: Dieses historische Mühlenanwesen in Hahnenbach vereint auf einem rund 83.944 m² großen Grundstück ein Wohnhaus und zahlreiche landwirtschaftlich geprägte Nebengebäude zu einem seltenen Gesamtensemble.

Die weitläufigen Flächen gliedern sich in ca. 81.391 m² Landwirtschaftsfläche, ca. 1.030 m² Wasserfläche mit Mühlgraben und Gewässer sowie ca. 1.523 m² Gebäude-, Hof- und Freiflächen. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Hunsrücks eröffnet sich hier ein besonderer Rückzugsort für Menschen, die viel Natur und Freiraum suchen und bereit sind, ein historisch gewachsenes Anwesen behutsam weiterzuentwickeln.

Das Wohnhaus verfügt über ca. 90 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer mit Waschbereich. Als Baujahr ist 1908 angegeben; ein Anbau erfolgte laut vorliegenden Unterlagen im Jahr 1960. Historische Details wie die Holzterrasse, die Eingangstür und die originalen Bodenfliesen im Eingangsbereich vermitteln noch heute den Charme vergangener Zeiten.

Zum Gebäudeensemble gehören eine großzügige Scheune mit Stallbereichen, die historische Mühle, das Backhaus „Backes“ mit Backofen, ein separates Häuschen, ein Hühnerstall, eine Doppelgarage sowie eine weitere Garage im Wohnhaus. Unterhalb der Scheune befindet sich ein Gewölbekeller. Auch eine alte Kornmühle ist noch vorhanden. Die ehemalige Schleife ist eingestürzt.

Das gesamte Anwesen befindet sich in einem umfassend sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Das Wohnhaus ist derzeit nicht ohne entsprechende Maßnahmen unmittelbar bewohnbar. Auch die Nebengebäude weisen einen unterschiedlichen Instandsetzungsbedarf auf und bieten engagierten Käufern die Möglichkeit, das historisch gewachsene Ensemble nach einem eigenen Gesamtkonzept weiterzuentwickeln.

Das vorhandene landwirtschaftliche Inventar einschließlich des Fuhrparks wird vollständig mit übernommen und ist im Kaufpreis enthalten. Der angegebene Inventarwert beläuft sich auf rund 40.000 Euro. Eine detaillierte Bestandsliste wird auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Das Anwesen richtet sich insbesondere an Menschen, die einen alten Bauernhof mit viel Eigenland suchen und seinen besonderen Charakter bewahren möchten. Ob als

Lebensmittelpunkt für Tierhalter und Selbstversorger, als Mehrgenerationenanwesen oder als Rückzugsort für Liebhaber historischer Hofanlagen: Diese Immobilie eröffnet außergewöhnliche Perspektiven.

Sämtliche baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Erweiterungen stehen unter dem Vorbehalt der öffentlich-rechtlichen Genehmigungsfähigkeit.

Codice oggetto: 26416025 - 55606 Hahnenbach

Dettagli dei servizi

- Ca. 83.944 m² Grundstücksfläche
- Ca. 81.391 m² Landwirtschaftsfläche
- Ca. 1.030 m² Wasserfläche mit Mühlgraben und Gewässer
- Ca. 1.523 m² Gebäude-, Hof- und Freiflächen
- Wohnhaus mit ca. 90 m² Wohnfläche
- Fünf Zimmer
- Zwei Schlafzimmer
- Ein Badezimmer mit Waschbereich
- Baujahr 1908
- Anbau laut vorliegenden Angaben aus dem Jahr 1960
- Letzte Modernisierung 1998
- Massive Bauweise
- Satteldach
- Ölzentralheizung
- Holzterasse und Dielenböden - 1998 überarbeitet
- Historische Eingangstür
- Originale Bodenfliesen im Eingangsbereich
- Historische Mühle
- Alte Kornmühle vorhanden
- Scheune mit Stallbereichen
- Gewölbekeller unterhalb der Scheune
- Backhaus „Backes“ mit Backofen
- Separates Häuschen
- Hühnerstall
- Eingestürzte ehemalige Schleife
- Doppelgarage und eine weitere Garage
- Insgesamt drei Garagenstellplätze
- Landwirtschaftliches Inventar und Fuhrpark im Kaufpreis enthalten
- Angegebener Inventarwert von rund 40.000 Euro
- Detaillierte Bestandsliste auf Anfrage erhältlich
- Umfassend sanierungs- und modernisierungsbedürftiger Zustand

Codice oggetto: 26416025 - 55606 Hahnenbach

Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Hahnenbach liegt im Landkreis Bad Kreuznach in Rheinland-Pfalz und ist eingebettet in die reizvolle Mittelgebirgslandschaft des Hunsrücks. Wiesen, Wälder und weitläufige Freiflächen prägen die Umgebung und schaffen ideale Voraussetzungen für Menschen, die Ruhe und ein naturnahes Lebensumfeld schätzen.

Das Mühlenanwesen liegt am Mühlgraben und verfügt über umfangreiche eigene Landwirtschafts- und Wasserflächen. Die besondere Lage bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und bildet eine attraktive Grundlage für Tierhaltung, Selbstversorgung und ein Leben mit viel Raum.

Die nahegelegene Stadt Kirn bietet Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ergänzende Angebote finden sich unter anderem in Bad Sobernheim und Idar-Oberstein.

Über die Bundesstraße B41 bestehen gute Verkehrsanbindungen in Richtung Bad Kreuznach, Idar-Oberstein und Kaiserslautern. Der Bahnhof Kirn gewährleistet die Anbindung an das regionale Bahnnetz.

Damit verbindet der Standort ein außergewöhnlich naturnahes Wohnumfeld mit einer gut erreichbaren Infrastruktur.

Codice oggetto: 26416025 - 55606 Hahnenbach

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 26416025 - 55606 Hahnenbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nina Seichter

Mannheimer Str 92, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: +49 671 - 92 89 80 0

E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com