Hahnenbach

Historischer Bauernhof mit Mühle und rund 8,4 Hektar Eigenland

Objektnummer: 26416025



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 83944 m²

Objektnummer: 26416025 - 55606 Hahnenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26416025 - 55606 Hahnenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26416025
Wohnfläche	ca. 90 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1908
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	425.000 EUR
Haustyp	Bauernhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1998
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26416025 - 55606 Hahnenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	25.08.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	365.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1908

Objektnummer: 26416025 - 55606 Hahnenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416025 - 55606 Hahnenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416025 - 55606 Hahnenbach

Die Immobilie





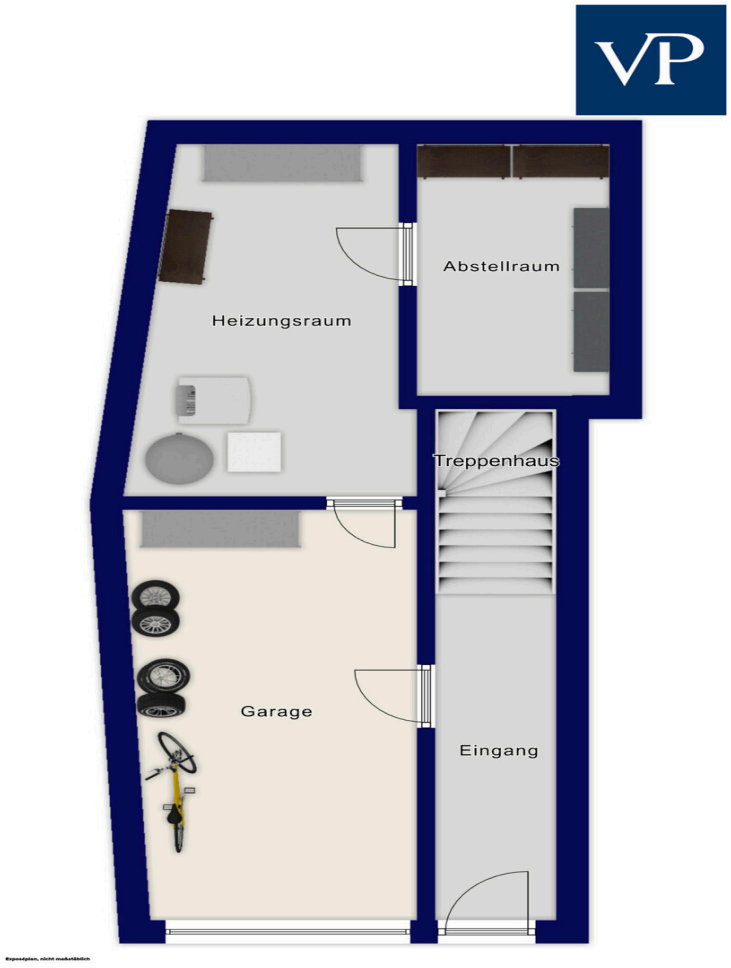
Objektnummer: 26416025 - 55606 Hahnenbach

Die Immobilie



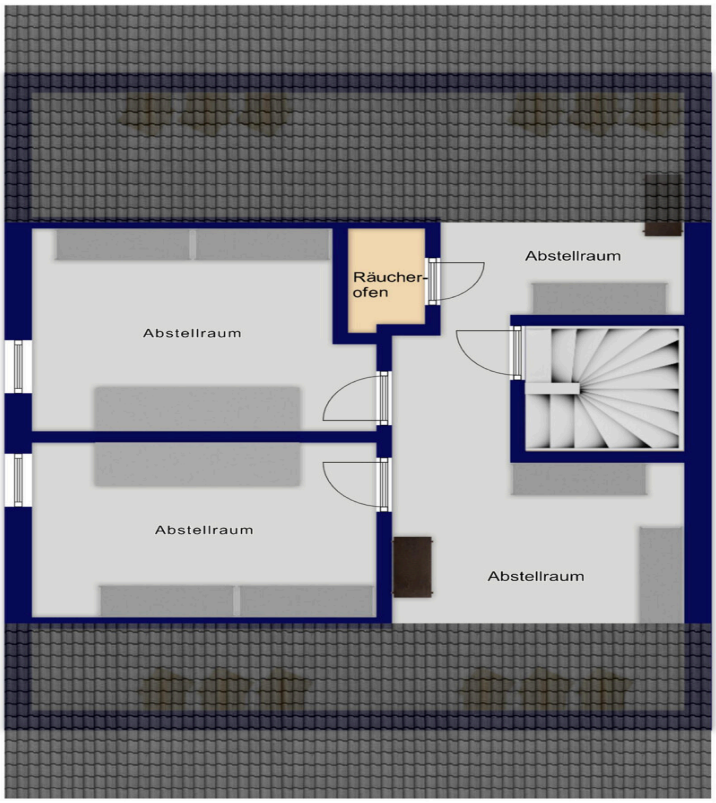
Objektnummer: 26416025 - 55606 Hahnenbach

Grundrisse





Skizzenplan, nicht maßstäblich



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26416025 - 55606 Hahnenbach

Ein erster Eindruck

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 Holztreppe, 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.

Objektnummer: 26416025 - 55606 Hahnenbach

Ausstattung und Details

- 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
- Holztreppe 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

Objektnummer: 26416025 - 55606 Hahnenbach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26416025 - 55606 Hahnenbach

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26416025 - 55606 Hahnenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Seichter

Mannheimer Str. 92, 55543 Bad Kreuznach
Tel.: +49 671 - 92 89 80 0
E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com