

Exposé

Resthof in Ludwigsstadt

**Modernisierter und energetisch sanierter Resthof mit
7.000 qm Grund und optional 2 ha Wiese**



Objekt-Nr. OM-350829

Resthof

Verkauf: **598.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Sossau

Gerinneweg 13
96337 Ludwigsstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1831	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	6.959,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	12,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	358,00 m²	Garagen	3
Nutzfläche	16,00 m²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Aus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle wurde mit viel Liebe und großem Aufwand eine modernisierte komfortable Wohndidylle und ein Naturparadies im Grünen. Es vereint alles, was das Herz von Naturliebhabern und Tierfreunden höher schlagen lässt.

6.959 m² Grundstücksfläche haben viel zu bieten: ein neu renoviertes, modernisiertes und energetisch saniertes Bauernhaus, Werkstatträume, eine große Scheune, einen schönen Innenhof, zwei Terrassen, drei Garagen, einen Bauplatz, einen großzügigen Nutzgarten mit Gewächshaus, eine große bunte Blumenwiese und noch viel Platz für neue Ideen wie z. B. Tierhaltung usw.

Auf Wunsch kann eine 2 ha große direkt angrenze Blumenwiese mit kleinem Streuobstbestand kostenfrei mitgenutzt oder auch käuflich erworben werden.

Das Wohnhaus erstreckt sich über drei Ebenen und bietet mit einer Wohnfläche von 358 qm ausreichend Platz für verschiedene Wohnformen: große Familien, mehrere Generationen, Gemeinschaftswohnen, Wohnen und Arbeiten – hier gibt es viele Möglichkeiten.

In den letzten Jahren wurde das Haus umfassend renoviert, modernisiert und energetisch saniert und ist dadurch heute fast vollständig auf gehobenem Neubauniveau. Dabei wurde großer Wert auf umweltfreundliche und nachhaltige Materialien gelegt.

Heizwärme- und Warmwassererzeugung erfolgt noch über eine kombinierte Holz-/Ölzentralheizung. Die Voraussetzungen für den wirtschaftlichen Betrieb einer Wärmepumpe wurden mit der Sanierung alle erfüllt. Der Einbau einer Wärmepumpe ist somit ohne zusätzliche Änderungen jederzeit möglich. Nach Umstellung auf Wärmepumpe hat der Energieausweis automatisch die beste Energieeffizienzklasse A+.

Die Wiesen mit ihren vielen Blumen und Kräutern sind auch hervorragend als Weide für eine Tierhaltung geeignet. In der Nachbarschaft gibt es bereits Alpakas, Ziegen und ein Pony auf den Weiden.

Dieses tolle Anwesen wird von Privat ohne Maklercourtage verkauft und kann kurzfristig oder zu einem späteren Zeitpunkt übergeben werden. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben fordern Sie unser ausführliches Exposé mit zusätzlichen Informationen und weiteren Bildern an.

Energieausweis: Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf: 97,23 kWh(m²*a)

Energieeffizienzklasse: C

Ausstellungsdatum: 05.12.2024

Gültig bis: 04.12.2034

Bei Umrüstung auf Wärmepumpe automatisch A+

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Dieses besondere Anwesen befindet sich im Norden von Bayern im Naturpark Frankenwald.

Die oberfränkische Stadt Ludwigsstadt mit über 3.000 Einwohnern hat eine gute Infrastruktur und bietet alles, was man zum täglichen Leben benötigt.

Nur drei Kilometer von Ludwigsstadt entfernt auf einer Anhöhe mit schönem Ausblick liegt der idyllische Ortsteil Lauenhain.

Das Anwesen befindet sich am Ortsrand von Lauenhain in einer Sackgasse in ruhiger Lage. Umgeben von Wiesen, Feldern und Wald haben Sie vom eigenen Grundstück direkten Zugang in die freie Natur.

Wer die Ruhe, den Charme des Landlebens und viel Platz für sich oder seine Tiere sucht, findet hier sein ganz persönliches Paradies. Die Kombination aus naturnaher Lage, vorhandener Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung macht dieses Objekt zu einem idealen Wohnort.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	97,23 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hausansicht Norden, Eingang

Exposé - Galerie



Hausansicht Süden u. Osten



Hausansicht Westen

Exposé - Galerie



Diele



Küche

Exposé - Galerie



Wohnen/Essen



Bad

Exposé - Galerie



WC



Atelier

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Sauna mit Dusche

Exposé - Galerie



Infrarotkabine



Innenhof

Exposé - Galerie



Werkstatt Osten



Werkstatt Süden

Exposé - Galerie



Scheune Westen



Scheune DG

Exposé - Galerie



Scheune Osten u. Garagen



Gesamtareal

Exposé - Galerie



Blick vom Innenhof n. draußen



Nutzgarten

Exposé - Galerie



Nutzgarten



Tor vom Nutzgarten zur Wiese

Exposé - Galerie



optionale Blumenwiese



Stadt Ludwigsstadt

Exposé - Galerie

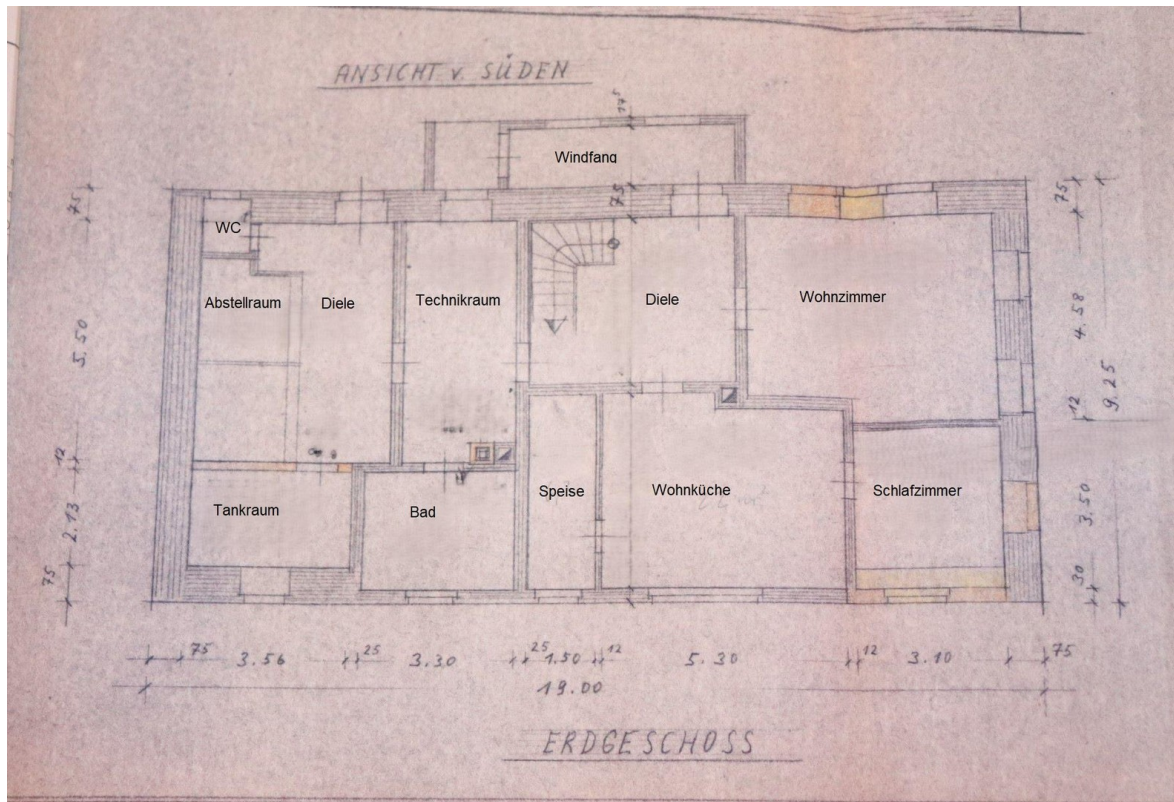


Lauenhain hinter Blumenwiese

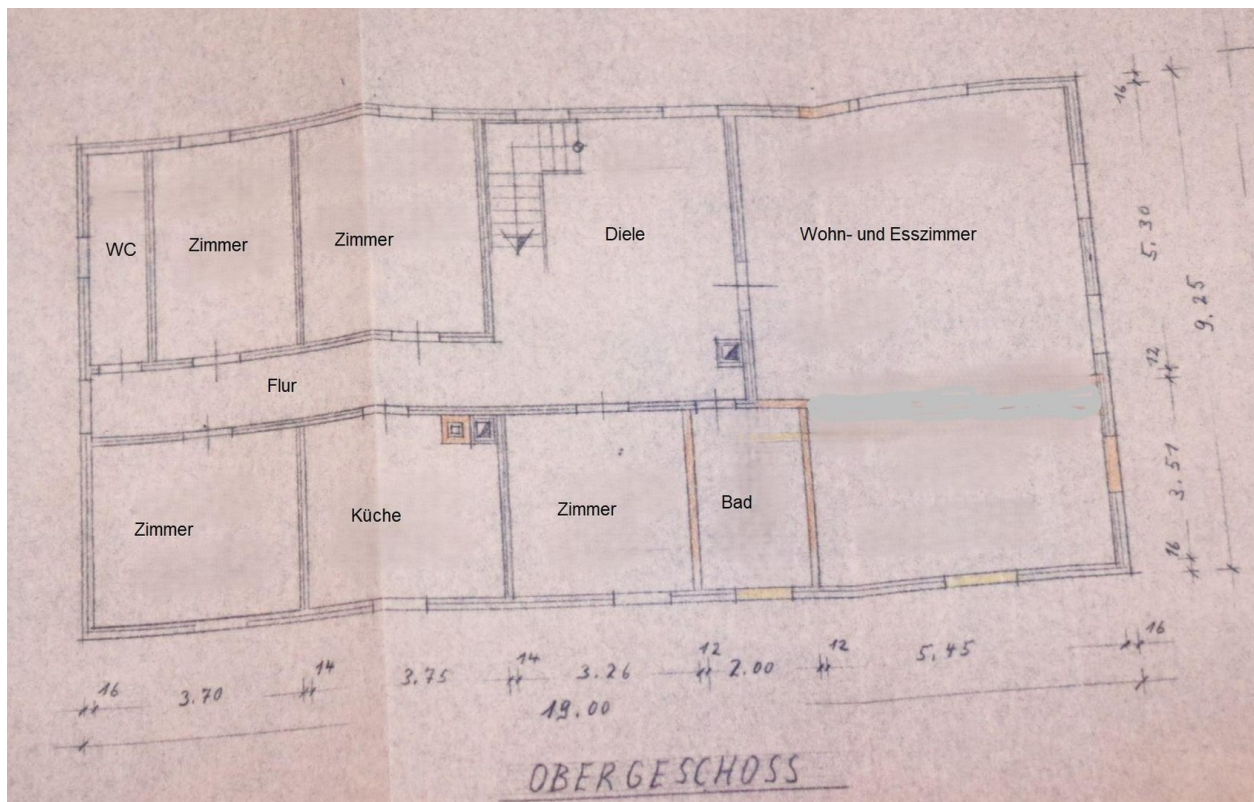


Badesee in nur 7 km

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 19.10.2023

Gültig bis: 04.12.2034

Registriernummer: BY-2024-005463732

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Gerinneweg 13, 96337 Ludwigsstadt		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1831		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1996		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	374 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

ENERGIE
AUSWEIS

48

Energieausweis48 GmbH
Dipl.-Ing. Architekt (AKBW) Hans J. Broda
Venloer Straße 310-316
50823 Köln

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 05.12.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 19.10.2023

Registriernummer: BY-2024-005463732

2

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme /Kälteenergiebedarf