

# Exposé

## Landhaus in Neuenstein

### Kulturdenkmal Liedemühle - Alleinlage mit eigener Wasserkraft



Objekt-Nr. OM-444859

**Landhaus**

Verkauf: **1.250.000 €**

Ansprechpartner:  
Heinrich Nitz

Liedemühle 1  
36286 Neuenstein  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1778	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	190.000,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	9
Etagen	3	Garagen	1
Zimmer	29,00	Carports	2
Wohnfläche	590,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	8
Energieträger	Holz	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in der Liedemühle (erstmal 1611 erwähnt). In naturnaher Alleinlage verbinden zwei Wohnhäuser, Nebengebäude und Turbinenhaus historischen Charme mit klarer Nutzbarkeit. Eigene Wasserkraft stärkt die Unabhängigkeit; Werkstatt-, Lagerflächen, Wald, Garten und Streuobstwiese eröffnen vielfältige Optionen.

Land- und Forstflächen (Wiesen, Acker, Wald; gesamt ca. 18,9 ha, direkt angrenzend) sind im Angebot enthalten; auf Wunsch gesondert regelbar. Das Anwesen ist vollständig erschlossen (Strom, Trinkwasser, Abwasser, Straße, Internet).

Drohnenaufnahme auf YouTube: [youtu.be/KjmEnozXvSA](https://youtu.be/KjmEnozXvSA)

### Ausstattung & Details

#### Haupthaus Liedemühle 1

- Baujahr: urspr. 1778; letzte umfassende Sanierung 2000; Fassade 2023
- Wohnfläche: ca. 408 m<sup>2</sup> (+ Keller, Dachboden)
- Heizung: Zentrale Holzheizung (Festbrennstoff, 25 kW) mit Pufferspeichern ca. 1.800 l (1.000 + 800 l) und Warmwasserspeicher ca. 300 l; zusätzlich Öl-Zentralheizung, Öltanks 2 × 1.500 l
- Potenzial: Wasser-Wasser-Wärmepumpe in Kombi mit eigener Stromerzeugung laut Energieberater sinnvoll; PV auf Dächern möglich (abh. von Genehmigungen)
- Aufteilung: OG & DG zusammen ca. 249 m<sup>2</sup> (zuletzt gemeinsam genutzt, baulich trennbar); EG mit zwei Whg.: ca. 92 m<sup>2</sup> und ca. 67 m<sup>2</sup>.
- Extras: integrierte Garage, Werkstatt, Balkone, mehrere Dachgauben, 3 Wallboxen (22 kW, Bj. 2022); Kaminöfen in einzelnen Whg. vorhanden (nicht erforderlich für Wärmeversorgung)

#### Zweites Wohnhaus (Liedemühle 1A)

- Baujahr: urspr. 1853, Umbau 1995/96 zum Mietwohnhaus
- Wohnfläche: ca. 182 m<sup>2</sup> (+ Keller; DG mit Gauben)
- Heizung: Öl-Zentralheizung (Viessmann, 27 kW) mit Boiler ca. 300 l; Öltanks 4 × 1.000 l
- Aufteilung: drei Einheiten – ca. 42 m<sup>2</sup>, ca. 78 m<sup>2</sup>, ca. 62 m<sup>2</sup>, mit Balkonen

#### Nebengebäude & Außenbereich

- Scheune/Tenne: mehrstöckig, Durchfahrtenne (befahrbar; Stellplätze auch für große Wohnmobile hintereinander), Seitenfächer, mehrere Räume
- Maschinenhalle: Lager/Abstellfläche
- Weitere Gebäude: Holzschuppen mit Schleppergarage (Brennholzlager), Carport (2 Stellplätze), Gartenhäuschen
- Turbinenhaus (Wasserkraft): Massivbau, Pultdach; Ossberger-Turbine (Bj. 1998), Fallhöhe ~4,3 m, ~6,4 kW elektrisch; Wasserrechte vorhanden
- Eigene Quelle (aktuell WC-Nutzung).

#### Grundstück & Ländereien

- Hof & Garten: ca. 1.950 m<sup>2</sup>; Hausgarten ca. 700 m<sup>2</sup> am Mühlgraben
- Land- und Forstflächen: ca. 18,9 ha (Forst, Wiesen, Acker, Streuobstwiese, Gewässer; Gemarkung Obergeis)

- Auf Wunsch auch Übergabe ohne Land-/Forstflächen

Nutzungsmöglichkeiten

- Wohnen mit Freiraum: große Flächen, separate Einheiten.
- Autarkie: eigene Stromerzeugung, Wald, Acker, Wiesen, Garten, Ställe
- Gewerblich: Werkstätten, Scheunen, Hallen für Handwerk/Lager/Kreatives
- Event/Freizeit: Scheune mit Potenzial für Hochzeiten, Seminare, Kultur (genehmigungsabhängig)
- Naturnah: Landwirtschaft, Tierhaltung (z. B. Pferde), nachhaltige Projekte

Aktuelle Belegung

Die Wohneinheiten in Liedemühle 1 (1. OG und DG) werden vom Eigentümer genutzt und geräumt übergeben. Die DG-Wohnung in Liedemühle 1A ist vermietet. Die übrigen Einheiten sind im Hinblick auf den Verkauf nicht neu vermietet und stehen dem Käufer frei zur Verfügung.

Kontakt

Wir zeigen Ihnen die Liedemühle gerne persönlich. Vor einer Besichtigung sprechen wir gerne kurz mit Ihnen. Bitte hinterlassen Sie Ihre Telefonnummer und wann Sie am besten erreichbar sind.

## Ausstattung

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Lage – idyllische Alleinlage, gut angebunden

- Natur: eigene Wiesen und Wälder, kein dichtes Umfeld
- Infrastruktur: Bäcker, Pizzeria, Bank, Supermarkt, Schule
- ÖPNV/Verkehr: stündlicher Bus nach Bad Hersfeld (ICE) und Homberg/Efze; schnelle Anbindung A4, A5, A7 (z. B. Kassel, Fulda).

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



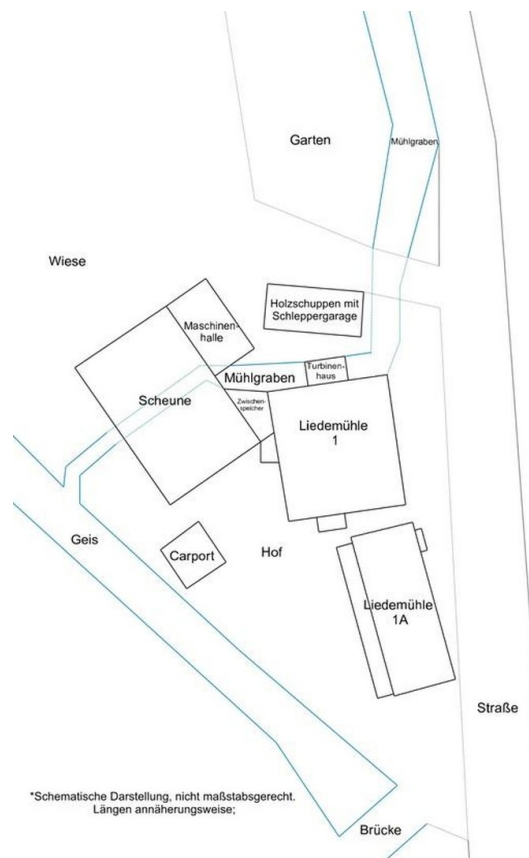
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

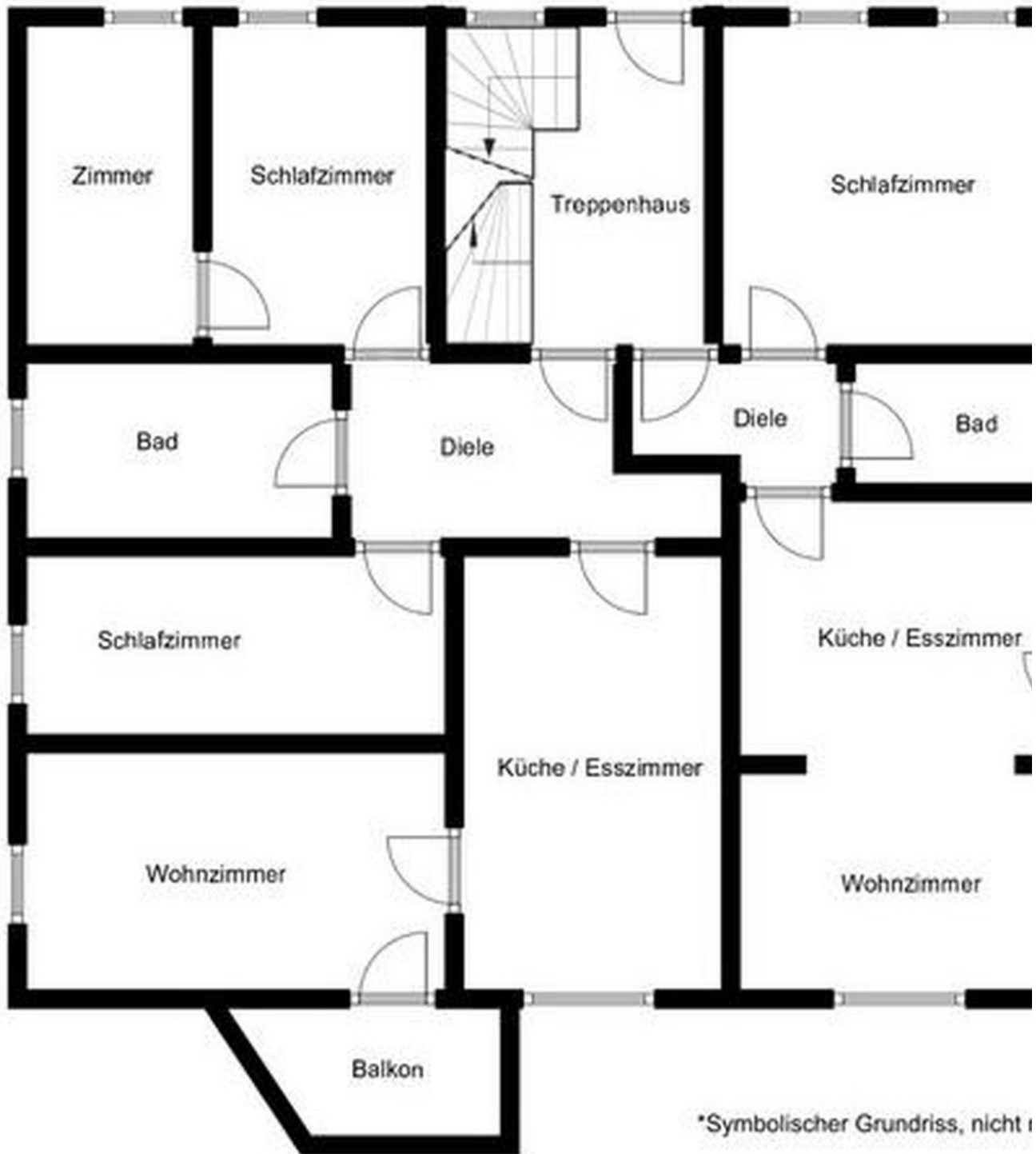


# Exposé - Galerie



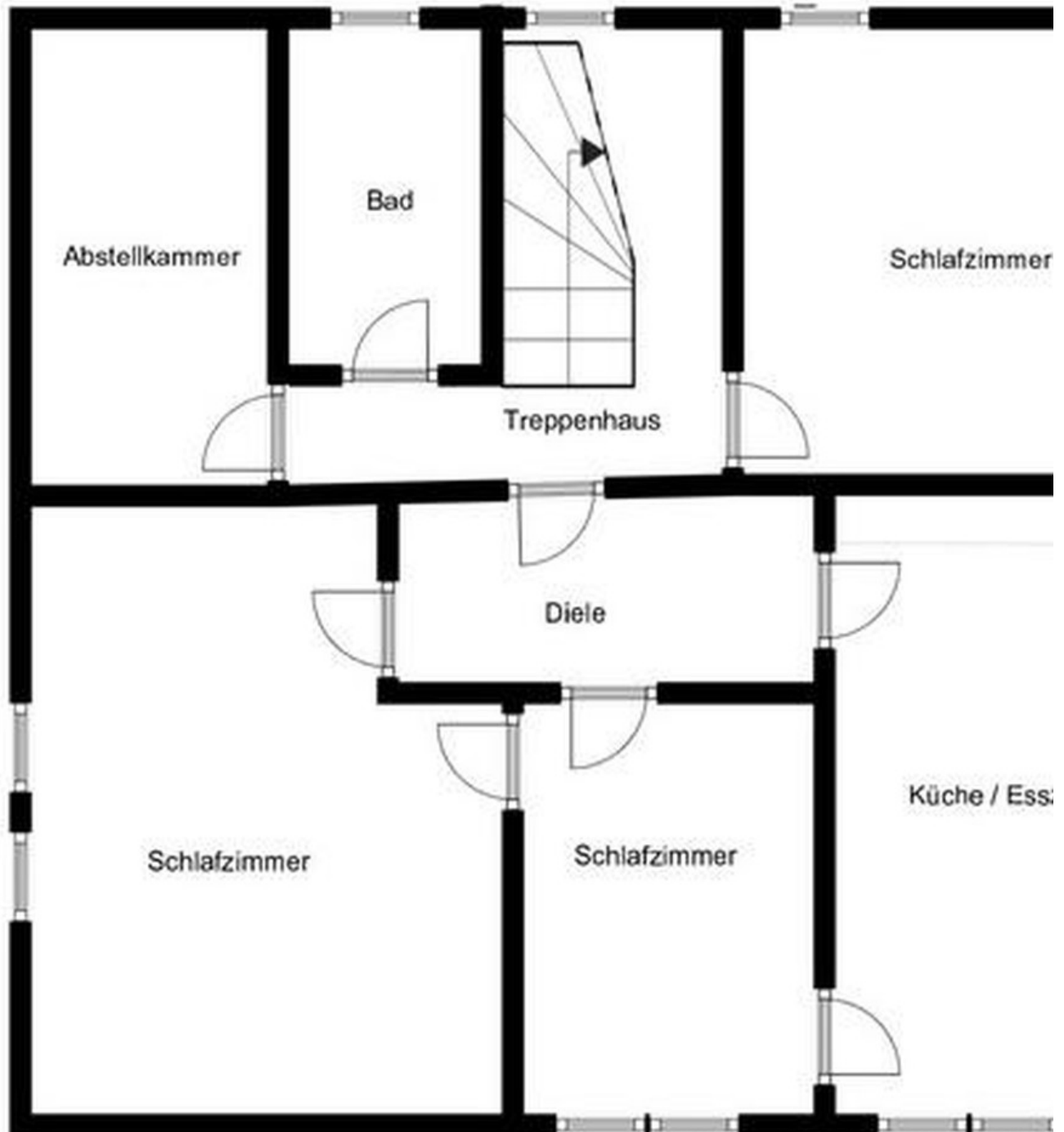
# Exposé - Grundrisse

## Liedemühle 1 - E



# Exposé - Grundrisse

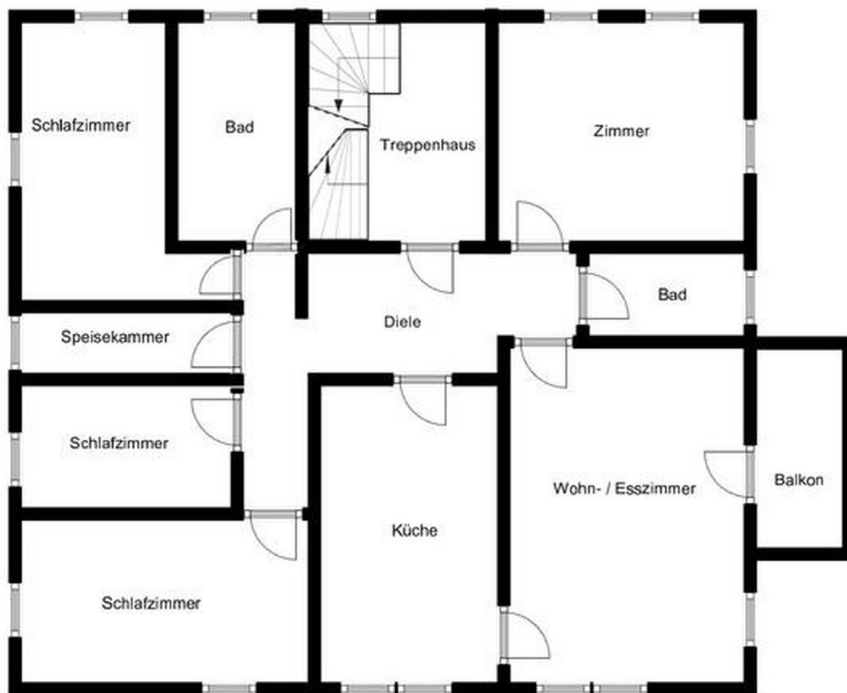
## Liedemühle 1 - DG



\*Symbolischer Grundriss, nicht maßstabgetreu

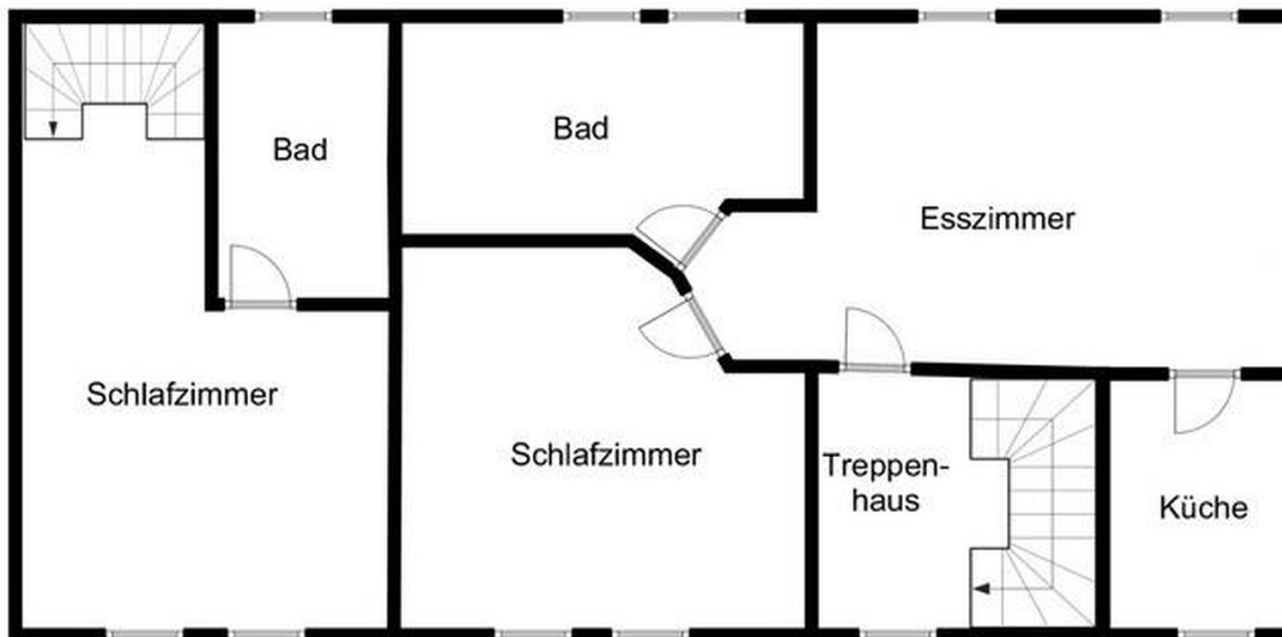
# Exposé - Grundrisse

## Liedemühle 1- OG



\*Symbolischer Grundriss, nicht maßstabsgerecht.

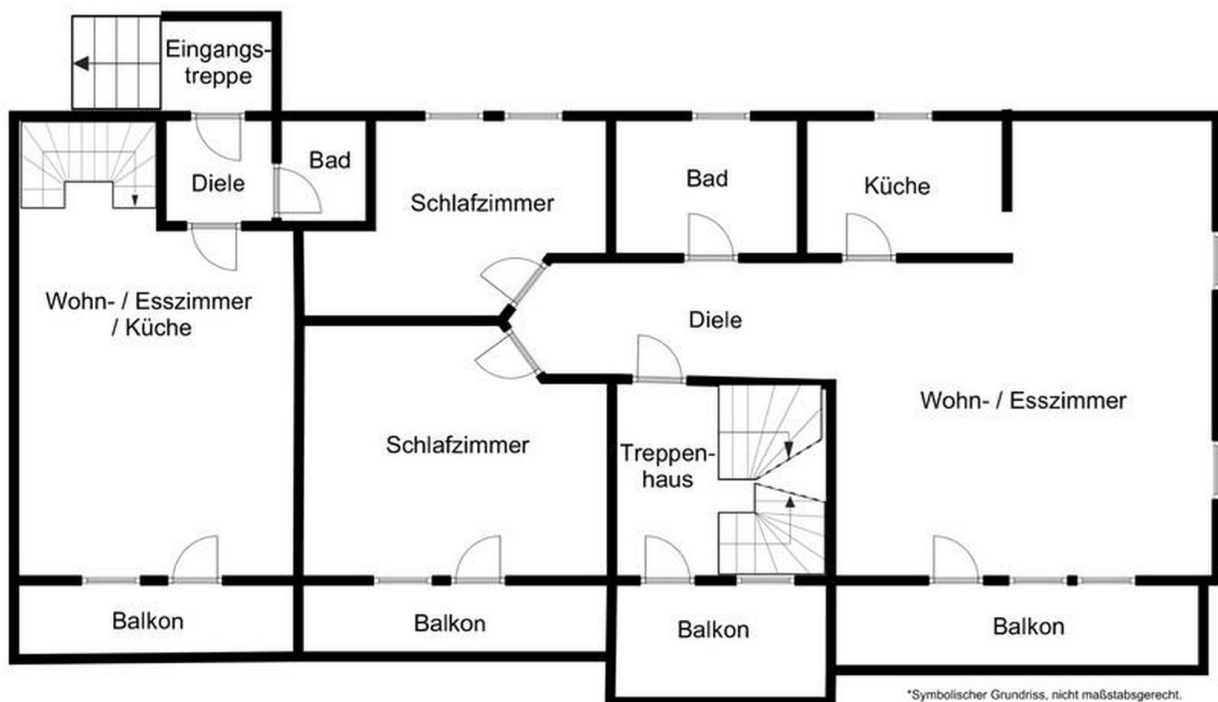
## Liedemühle 1A - DG



\*Symbolischer Grundriss, nicht maßstabsgerecht.

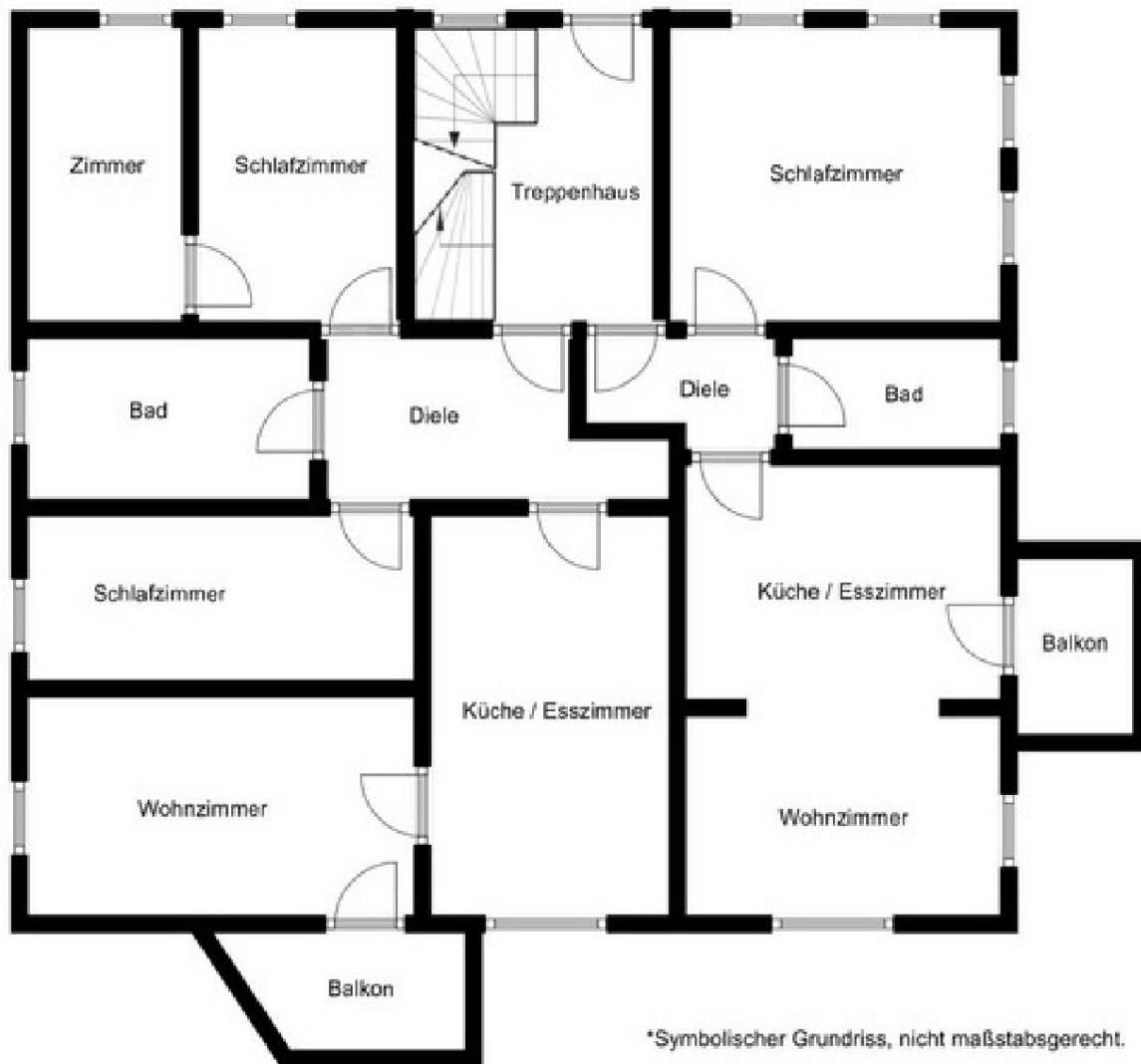
# Exposé - Grundrisse

## Liedemühle 1A - OG



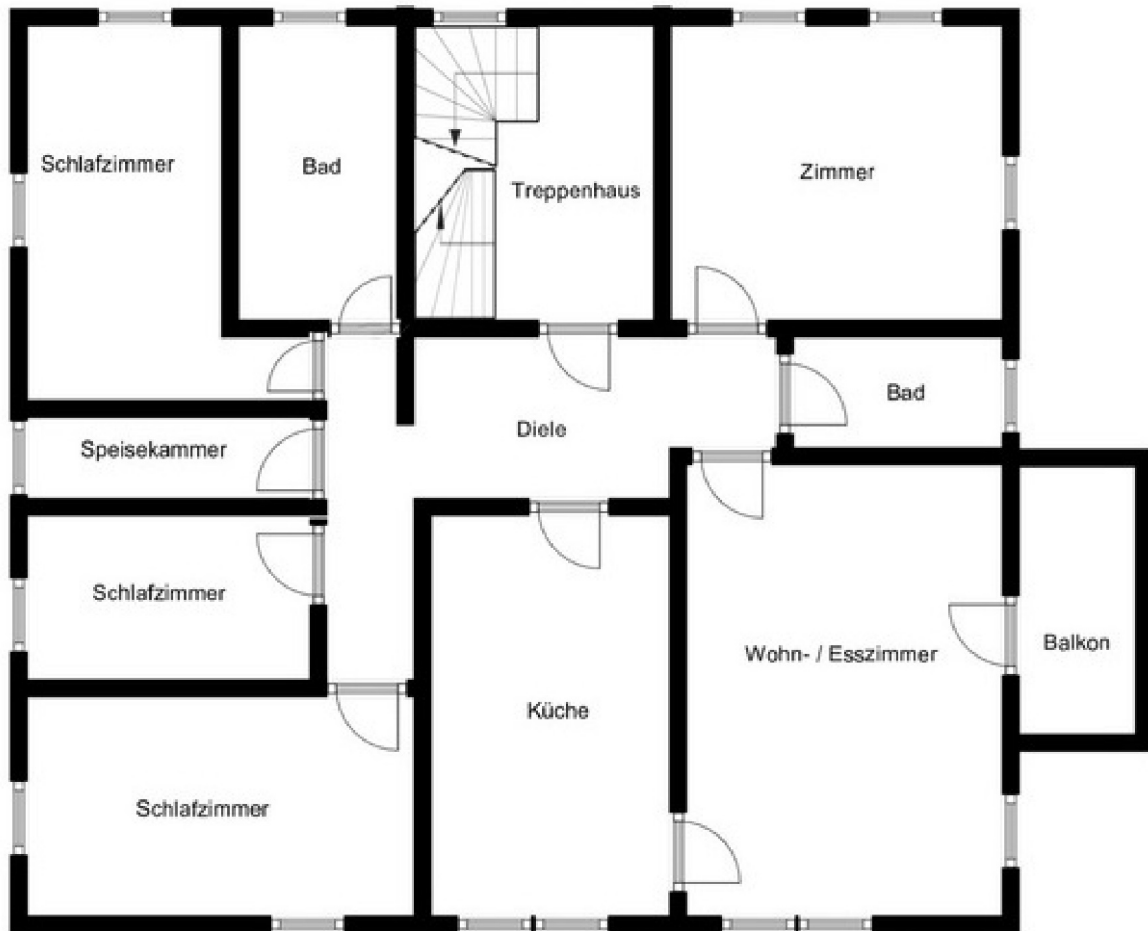
# Exposé - Grundrisse

## Liedemühle 1 - EG



# Exposé - Grundrisse

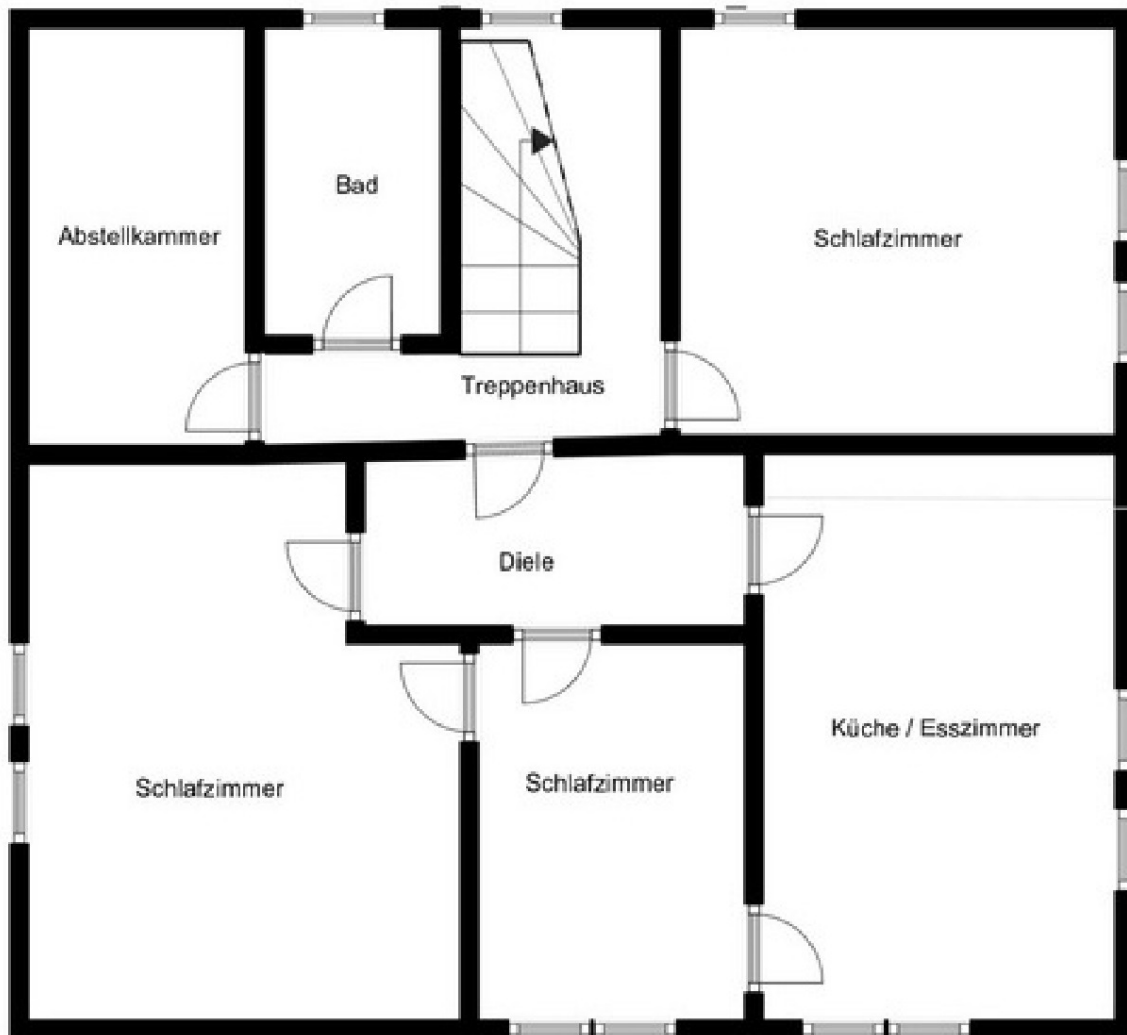
## Liedemühle 1- OG



\*Symbolischer Grundriss, nicht maßstabsgerecht.

# Exposé - Grundrisse

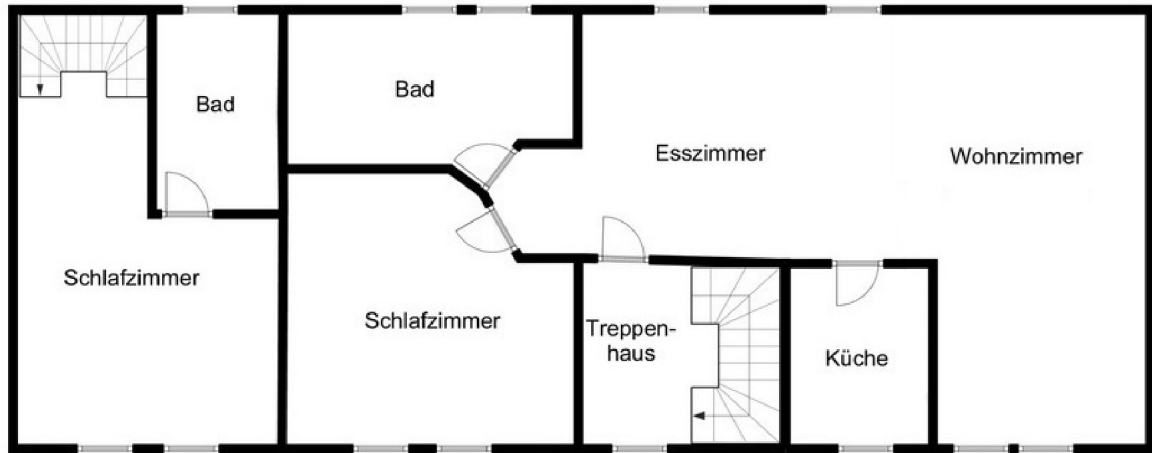
## Liedemühle 1 - DG



\*Symbolischer Grundriss, nicht maßstabsgerecht.

# Exposé - Grundrisse

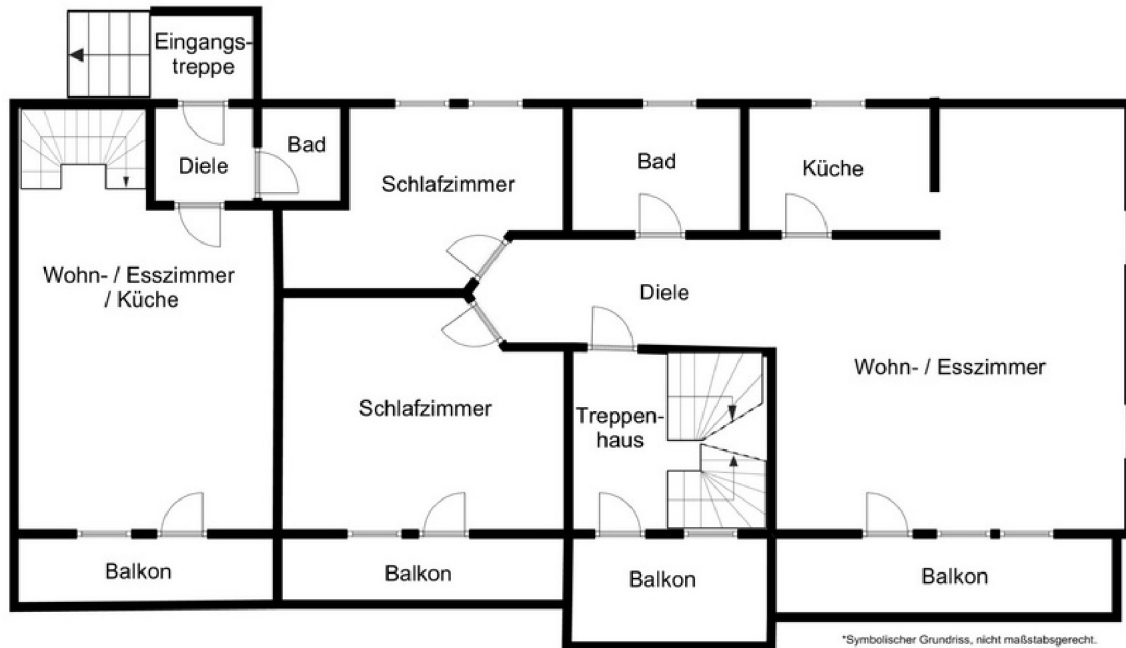
## Liedemühle 1A - DG



\*Symbolischer Grundriss, nicht maßstabgerecht.

# Exposé - Grundrisse

## Liedemühle 1A - OG



# Exposé - Anhänge

1.

# Exposé

## Landhaus in Neuenstein

### Kulturdenkmal Liedemühle - Alleinlage mit eigener Wasserkraft



Objekt-Nr. OM-444859

**Landhaus**

Verkauf: **1.250.000 €**

Ansprechpartner:  
Heinrich Nitz

Liedemühle 1  
36286 Neuenstein  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1778	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	190.000,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	9
Etagen	3	Garagen	1
Zimmer	29,00	Carports	2
Wohnfläche	590,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	8
Energieträger	Holz	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in der Liedemühle (erstmal 1611 erwähnt). In naturnaher Alleinlage verbinden zwei Wohnhäuser, Nebengebäude und Turbinenhaus historischen Charme mit klarer Nutzbarkeit. Eigene Wasserkraft stärkt die Unabhängigkeit; Werkstatt-, Lagerflächen, Wald, Garten und Streuobstwiese eröffnen vielfältige Optionen.

Land- und Forstflächen (Wiesen, Acker, Wald; gesamt ca. 18,9 ha, direkt angrenzend) sind im Angebot enthalten; auf Wunsch gesondert regelbar. Das Anwesen ist vollständig erschlossen (Strom, Trinkwasser, Abwasser, Straße, Internet).

Drohnenaufnahme auf YouTube: [youtu.be/KjmEnozXvSA](https://youtu.be/KjmEnozXvSA)

### Ausstattung & Details

#### Haupthaus Liedemühle 1

- Baujahr: urspr. 1778; letzte umfassende Sanierung 2000; Fassade 2023
- Wohnfläche: ca. 408 m<sup>2</sup> (+ Keller, Dachboden)
- Heizung: Zentrale Holzheizung (Festbrennstoff, 25 kW) mit Pufferspeichern ca. 1.800 l (1.000 + 800 l) und Warmwasserspeicher ca. 300 l; zusätzlich Öl-Zentralheizung, Öltanks 2 × 1.500 l
- Potenzial: Wasser-Wasser-Wärmepumpe in Kombi mit eigener Stromerzeugung laut Energieberater sinnvoll; PV auf Dächern möglich (abh. von Genehmigungen)
- Aufteilung: OG & DG zusammen ca. 249 m<sup>2</sup> (zuletzt gemeinsam genutzt, baulich trennbar); EG mit zwei Whg.: ca. 92 m<sup>2</sup> und ca. 67 m<sup>2</sup>.
- Extras: integrierte Garage, Werkstatt, Balkone, mehrere Dachgauben, 3 Wallboxen (22 kW, Bj. 2022); Kaminöfen in einzelnen Whg. vorhanden (nicht erforderlich für Wärmeversorgung)

#### Zweites Wohnhaus (Liedemühle 1A)

- Baujahr: urspr. 1853, Umbau 1995/96 zum Mietwohnhaus
- Wohnfläche: ca. 182 m<sup>2</sup> (+ Keller; DG mit Gauben)
- Heizung: Öl-Zentralheizung (Viessmann, 27 kW) mit Boiler ca. 300 l; Öltanks 4 × 1.000 l
- Aufteilung: drei Einheiten – ca. 42 m<sup>2</sup>, ca. 78 m<sup>2</sup>, ca. 62 m<sup>2</sup>, mit Balkonen

#### Nebengebäude & Außenbereich

- Scheune/Tenne: mehrstöckig, Durchfahrtenne (befahrbar; Stellplätze auch für große Wohnmobile hintereinander), Seitenfächer, mehrere Räume
- Maschinenhalle: Lager/Abstellfläche
- Weitere Gebäude: Holzschuppen mit Schleppergarage (Brennholzlager), Carport (2 Stellplätze), Gartenhäuschen
- Turbinenhaus (Wasserkraft): Massivbau, Pultdach; Ossberger-Turbine (Bj. 1998), Fallhöhe ~4,3 m, ~6,4 kW elektrisch; Wasserrechte vorhanden
- Eigene Quelle (aktuell WC-Nutzung).

#### Grundstück & Ländereien

- Hof & Garten: ca. 1.950 m<sup>2</sup>; Hausgarten ca. 700 m<sup>2</sup> am Mühlgraben
- Land- und Forstflächen: ca. 18,9 ha (Forst, Wiesen, Acker, Streuobstwiese, Gewässer; Gemarkung Obergeis)

- Auf Wunsch auch Übergabe ohne Land-/Forstflächen

Nutzungsmöglichkeiten

- Wohnen mit Freiraum: große Flächen, separate Einheiten.
- Autarkie: eigene Stromerzeugung, Wald, Acker, Wiesen, Garten, Ställe
- Gewerblich: Werkstätten, Scheunen, Hallen für Handwerk/Lager/Kreatives
- Event/Freizeit: Scheune mit Potenzial für Hochzeiten, Seminare, Kultur (genehmigungsabhängig)
- Naturnah: Landwirtschaft, Tierhaltung (z. B. Pferde), nachhaltige Projekte

Aktuelle Belegung

Die Wohneinheiten in Liedemühle 1 (1. OG und DG) werden vom Eigentümer genutzt und geräumt übergeben. Die DG-Wohnung in Liedemühle 1A ist vermietet. Die übrigen Einheiten sind im Hinblick auf den Verkauf nicht neu vermietet und stehen dem Käufer frei zur Verfügung.

Kontakt

Wir zeigen Ihnen die Liedemühle gerne persönlich. Vor einer Besichtigung sprechen wir gerne kurz mit Ihnen. Bitte hinterlassen Sie Ihre Telefonnummer und wann Sie am besten erreichbar sind.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Lage – idyllische Alleinlage, gut angebunden

- Natur: eigene Wiesen und Wälder, kein dichtes Umfeld
- Infrastruktur: Bäcker, Pizzeria, Bank, Supermarkt, Schule
- ÖPNV/Verkehr: stündlicher Bus nach Bad Hersfeld (ICE) und Homberg/Efze; schnelle Anbindung A4, A5, A7 (z. B. Kassel, Fulda).

### Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



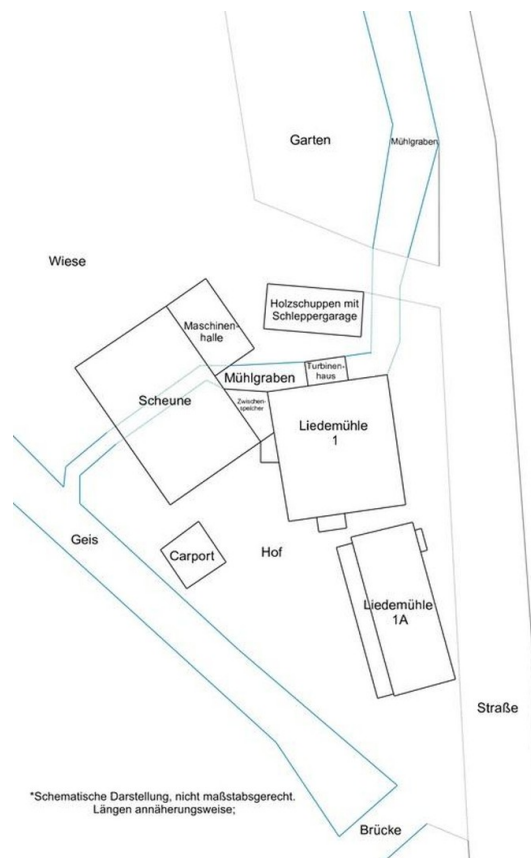
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

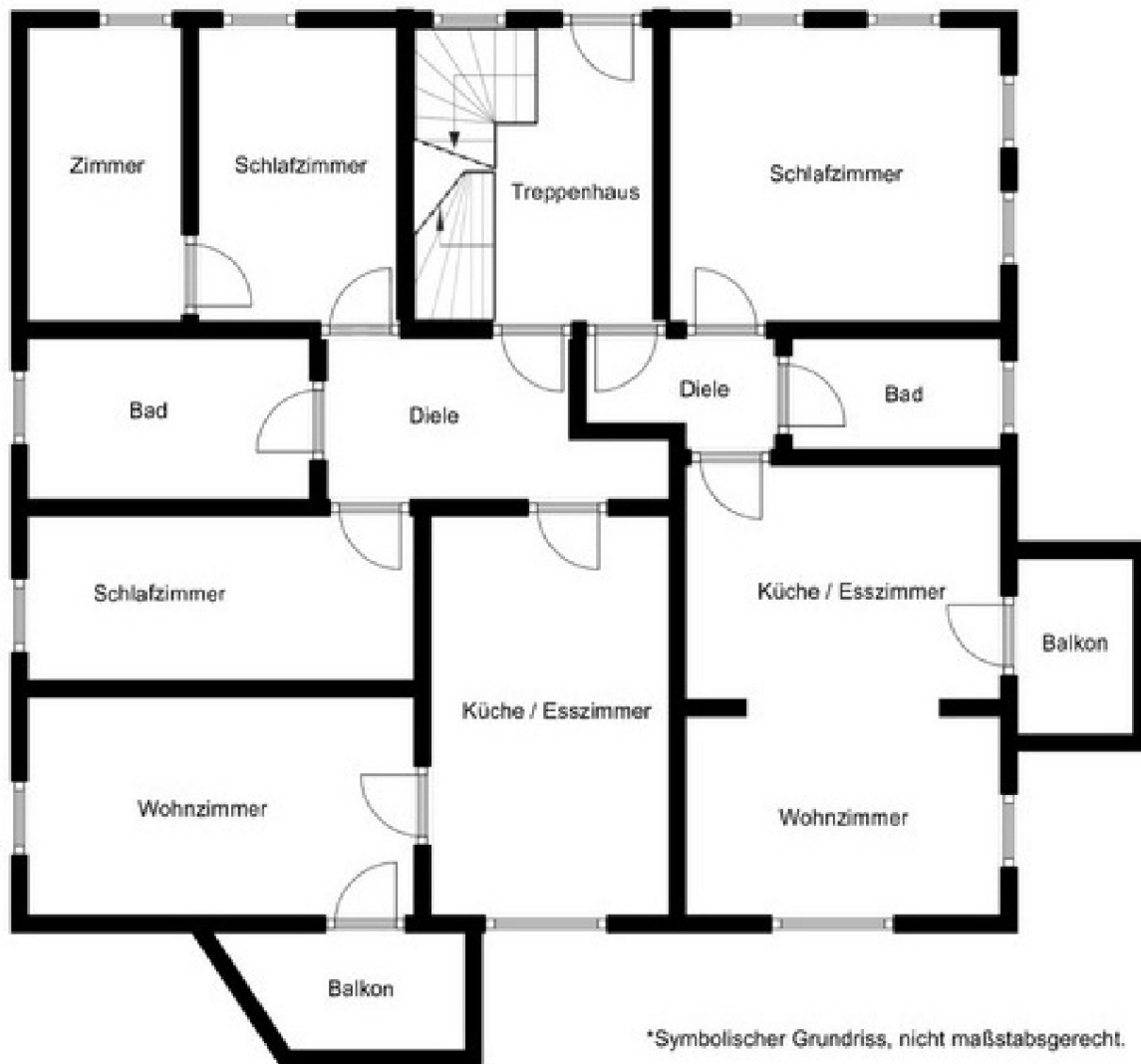


# Exposé - Galerie



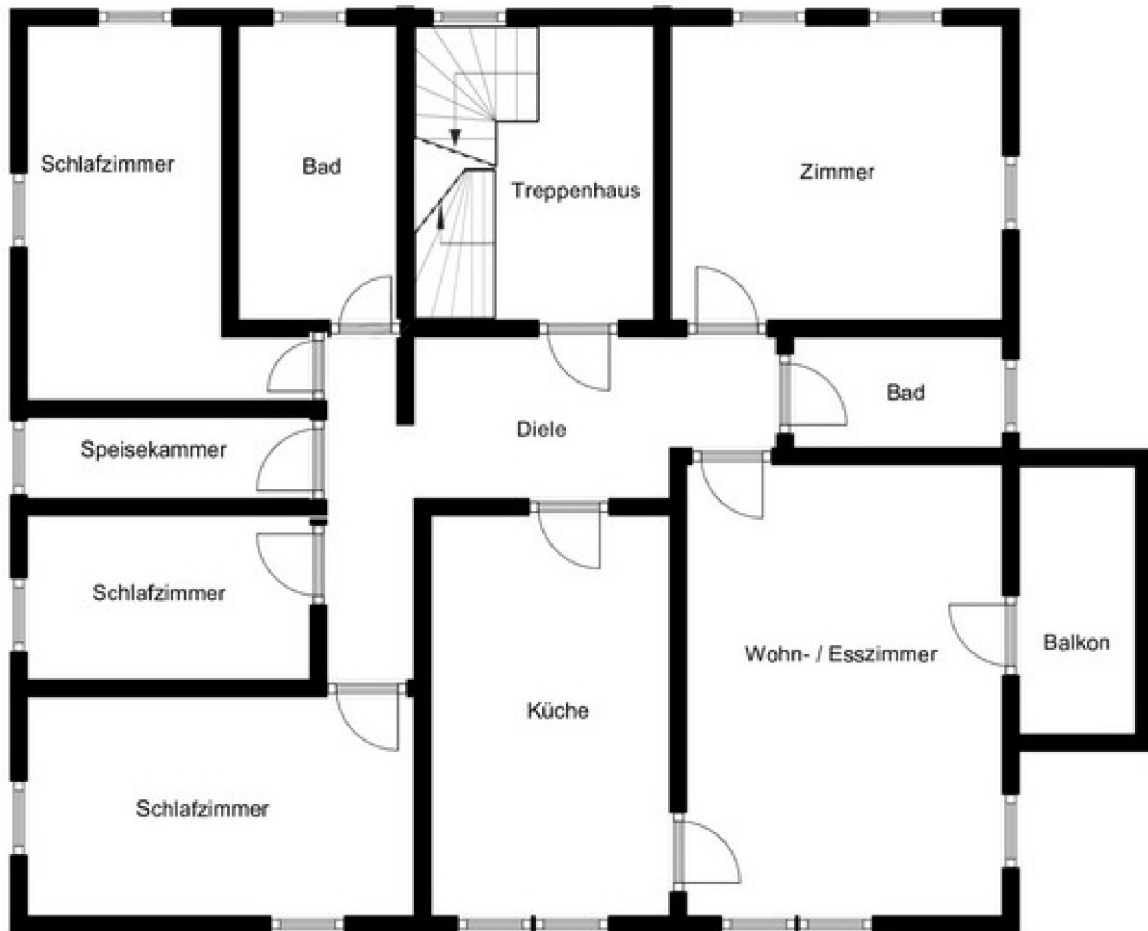
# Exposé - Grundrisse

## Liedemühle 1 - EG



# Exposé - Grundrisse

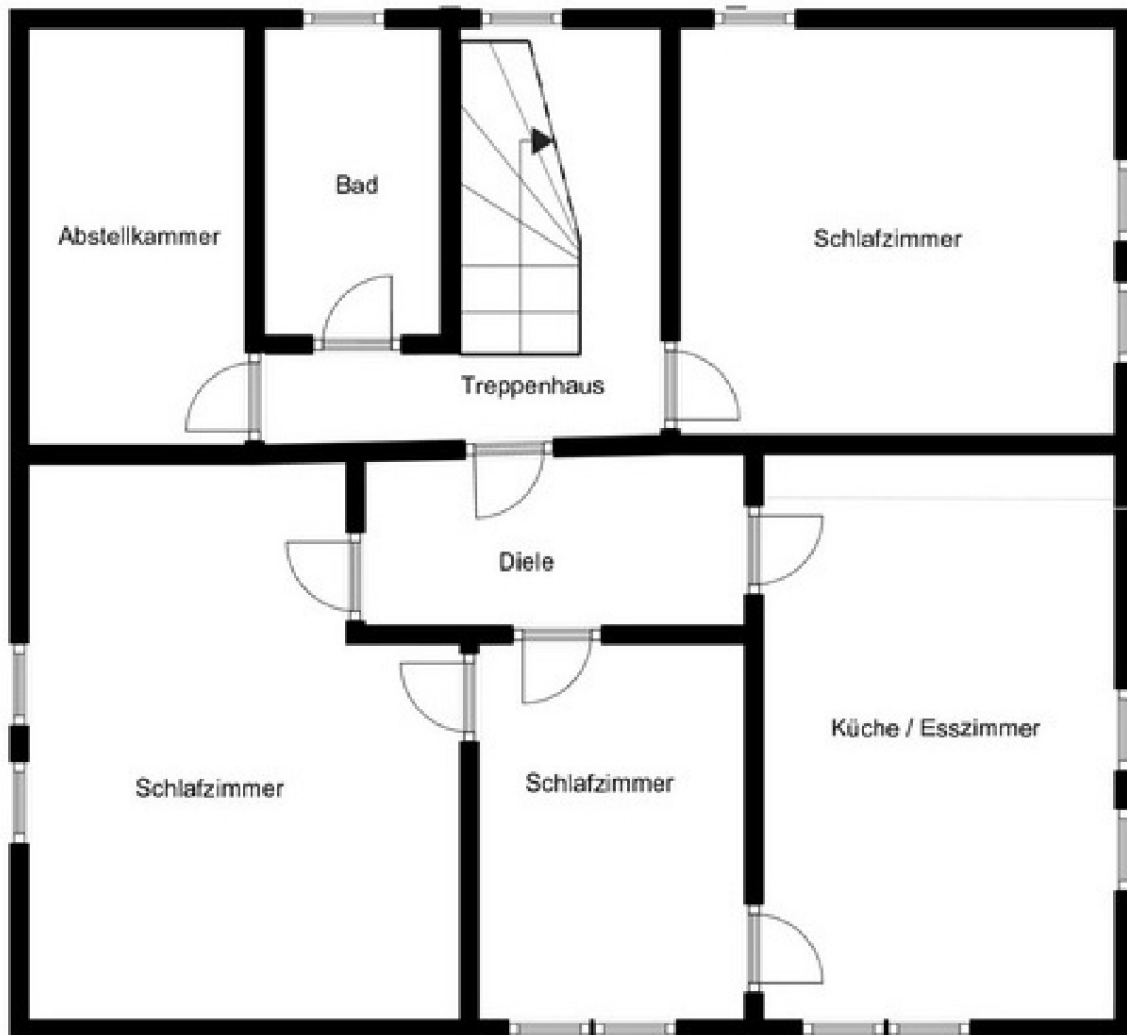
## Liedemühle 1- OG



\*Symbolischer Grundriss, nicht maßstabsgerecht.

# Exposé - Grundrisse

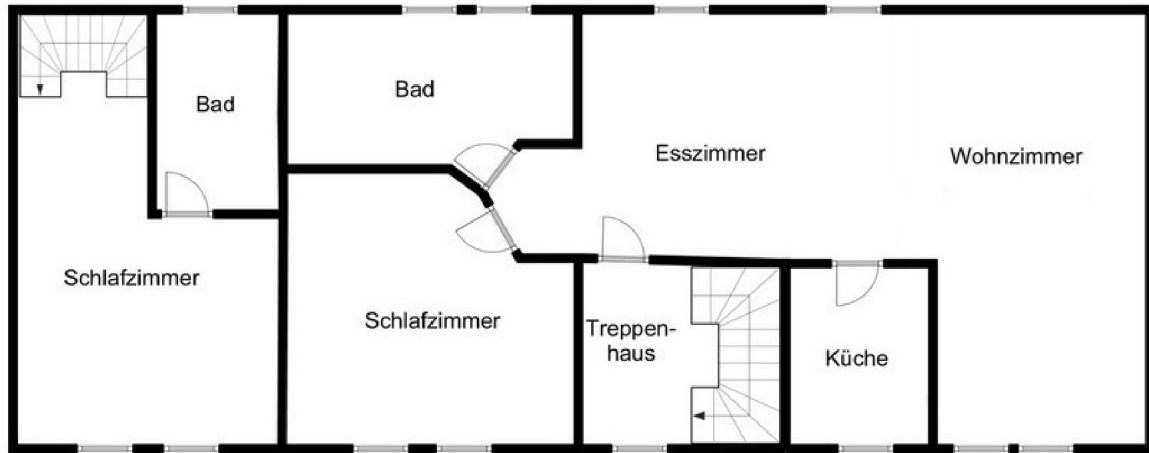
## Liedemühle 1 - DG



\*Symbolischer Grundriss, nicht maßstabsgerecht.

# Exposé - Grundrisse

## Liedemühle 1A - DG



\*Symbolischer Grundriss, nicht maßstabgerecht.

# Exposé - Grundrisse

## Liedemühle 1A - OG

