

Exposé

Landhaus in Alpirsbach

**Ehemalige Mühle, Alleinlage, großes Grundstück,
renovierungsbedürftig, von Privat**



Objekt-Nr. OM-448314

Landhaus

Verkauf: **246.000 €**

72275 Alpirsbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1791	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	20.000,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	310,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ehemalige Mühle

Die Mühle wurde bis 1974 als Getreidemühle betrieben, sie muss jedoch bereits 1748 existiert haben.

Grundfläche ca 14m x 11m

EG bzw. Keller (ehemaliger Mühlenraum): ca 110qm, 5 Räume

1. Etage: ca 100qm, (5 Räume, Bad, WC)

2. OG: ca 82qm, (4 Räume, Diele, Bad/WC)

Dachboden

Heizung/Öfen

Im untersten Geschoss: Heizraum mit kombinierter Holz- /Ölzentralheizung, 1000 ltr Pufferspeicher, 3x 1000 ltr Öltank, im Mühlenraum Werkstatt-Holz-Kaminofen

1. Etage: In allen Räumen (bis auf WC) Heizkörper, im Wohnzimmer zusätzlicher Holz-Kaminofen

Im der 2. Etage teilweise Heizkörper.

Holznachschub war aus eigenem Wald immer vorhanden.

Wasserver- und Wasserentsorgung

Frischwasserversorgung durch Quelle „oben“ im Wald. Für Frischwasser werden keine Gebühren fällig. Das Abwasser wird über die städtische Kanalisation entsorgt, hierfür müssen Abwassergebühren entrichtet werden.

Ausstattung

Bis zum Jahr 2000 war das Gebäude dauerbewohnt. Ab 2000 wurde es als Wochenendhaus und mehrfach im Jahr wochen- oder monatsweise bewohnt (auch im Winter). Seit 4 Jahren steht es überwiegend leer.

Es empfiehlt sich mindestens eine umfangreiche Renovierung.

Kein Energiepass vorhanden, keine zeitgemäße Dämmung, Reparaturstau.

Um zeitgemäßen Wohnkomfort zu erreichen, sind weitere wesentliche Investitionen erforderlich, die je nach Ansprüchen des Käufers stark schwanken können. Die wesentlichen Positionen werden Dach, Fenster und Wärmedämmung sein.

Die derzeitigen Räume wurden von früheren Besitzern überwiegend aus Rigipsplatten erstellt. Diese Tatsache sollte als Vorteil gewertet werden, denn es gibt im Gebäude relativ wenige tragende Wände. Das eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Modernisierung und eventuelle Raumveränderungen.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt aus Altersgründen.

Auf Anfrage sende ich gerne eine ausführlichere Beschreibung sowie speziell angefragte Informationen und Fotos.

VB 246.000 €

Lage

Grundstück, Lage und Weiteres auf dem Grundstück

Das Gebäude hat Alleinlage und liegt im Außenbereich von Alpirsbach in einem Seitental der Kinzig zwischen Alpirsbach und Röttenberg an der L411. Grundstücke in Ortsaußenlage werden von Gemeinden üblicherweise nicht mehr erschlossen. Die nahe am Haus vorbei führende Straße erweckt den Eindruck von Verkehrslärm. In der Praxis ist das aus verschiedenen Gründen allerdings eher nicht der Fall (ausführlichere Begründung in der umfangreicheren Beschreibung).

Zum Gebäude gehören Flurstücke mit insgesamt ca 20.000 qm, davon ca 7.000 qm Wald.

Schuppen/Schopf

An der Straße befindet sich ein Holzschuppen mit knapp 50 qm. Er ist teilweise unterkellert, derzeitige Nutzung ist die Unterbringung von Geräten und Verwendung als Werkstatt. 230V und 400V- Anschluss vorhanden.

Offener Unterstand

An der Zufahrt zwischen Straße und Bach befindet sich ein offener Unterstand, der üblicherweise einen Kleintraktor beherbergt.

Kombination Holzvorratsschuppen/überdachte Sitzgelegenheit

5 Meter vom Haus entfernt befindet sich eine weitere Überdachung. Zur Hälfte lagert hier eine Brennholzreserve von geschätzt 10 Kubikmetern. Die andere Hälfte bildet eine zu 3 Seiten geschützte „Terasse“.

Ehemaliges Backhaus

Vom Backhaus existiert nur noch die Natursteinbasis, nämlich Bodensteine, untere Wände und Stützmauern.

Turbine

Die Banki-Turbine (ähnlich Ossberger-Turbine) wurde außer Betrieb gesetzt. Im Stammdatenregister wurde sie auf „vorübergehend stillgelegt“ gemeldet. Sie ist in einem eigenen kleinen Gebäude bachabwärts verbaut und leistete - genügend Wasser vorausgesetzt - bis zu 8 kW.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



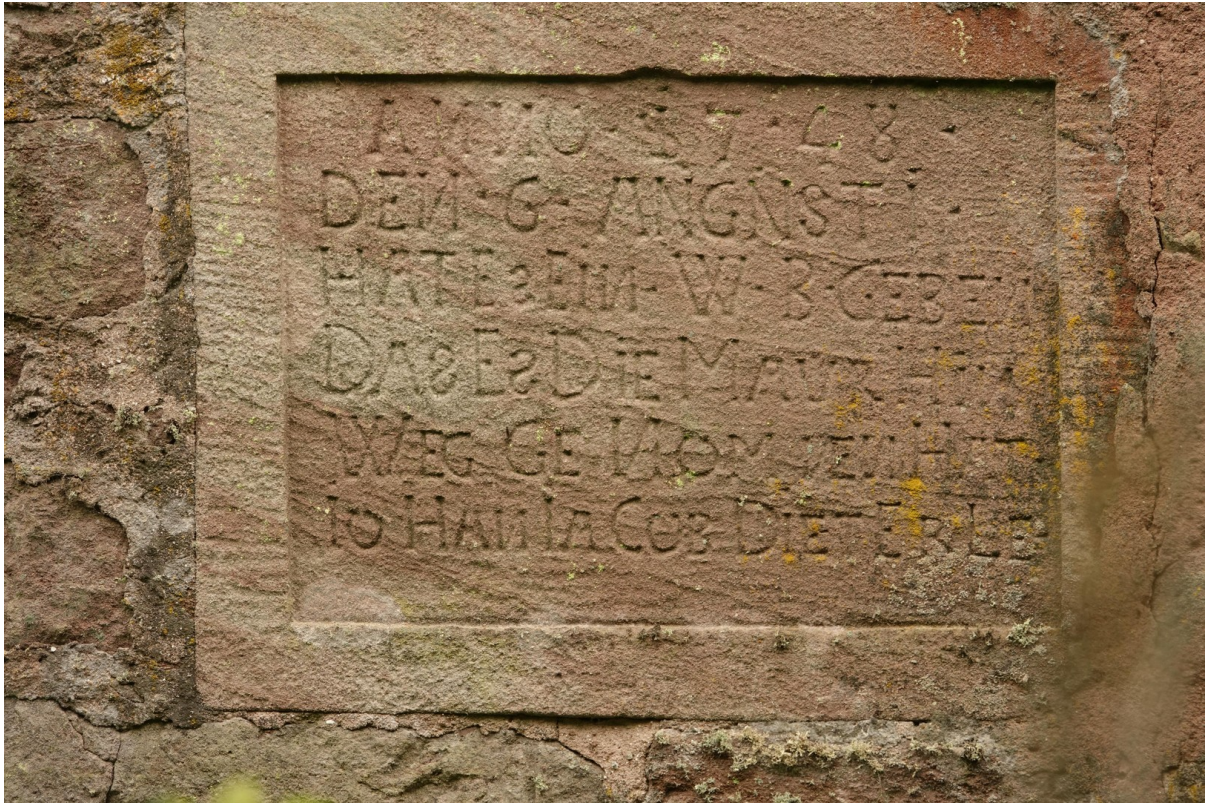
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



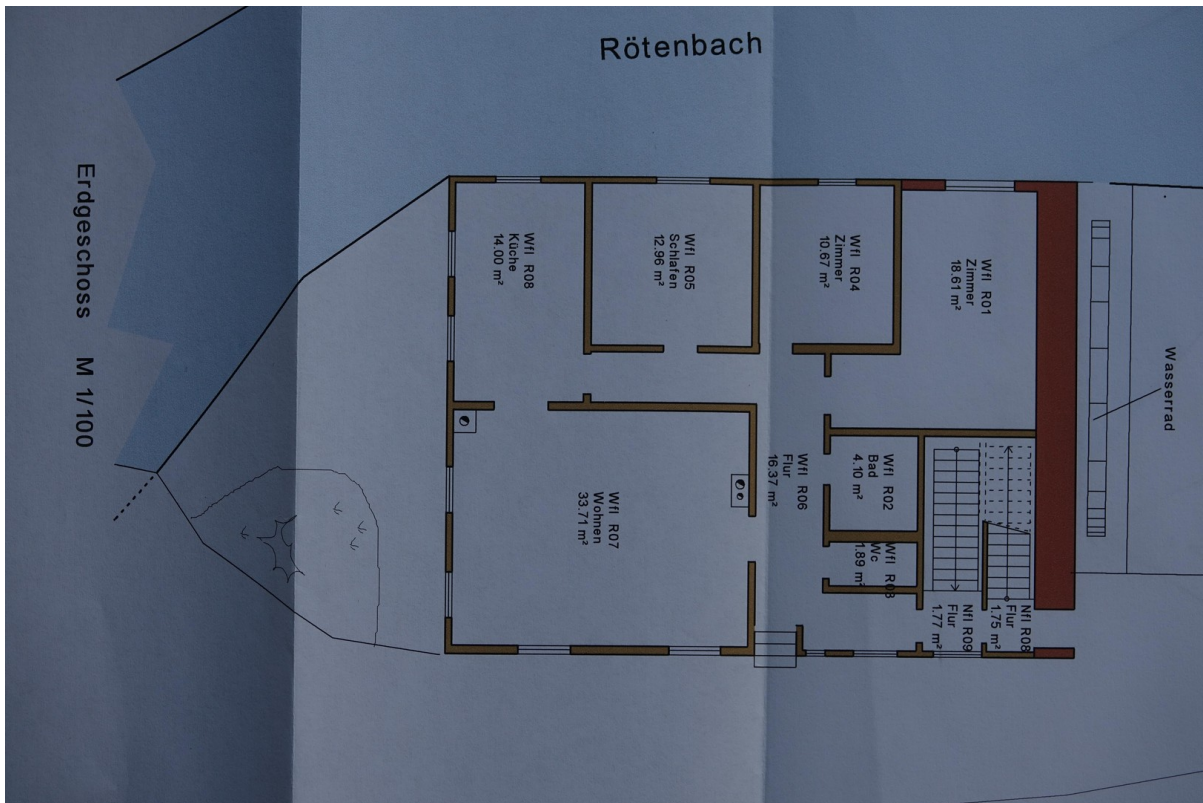
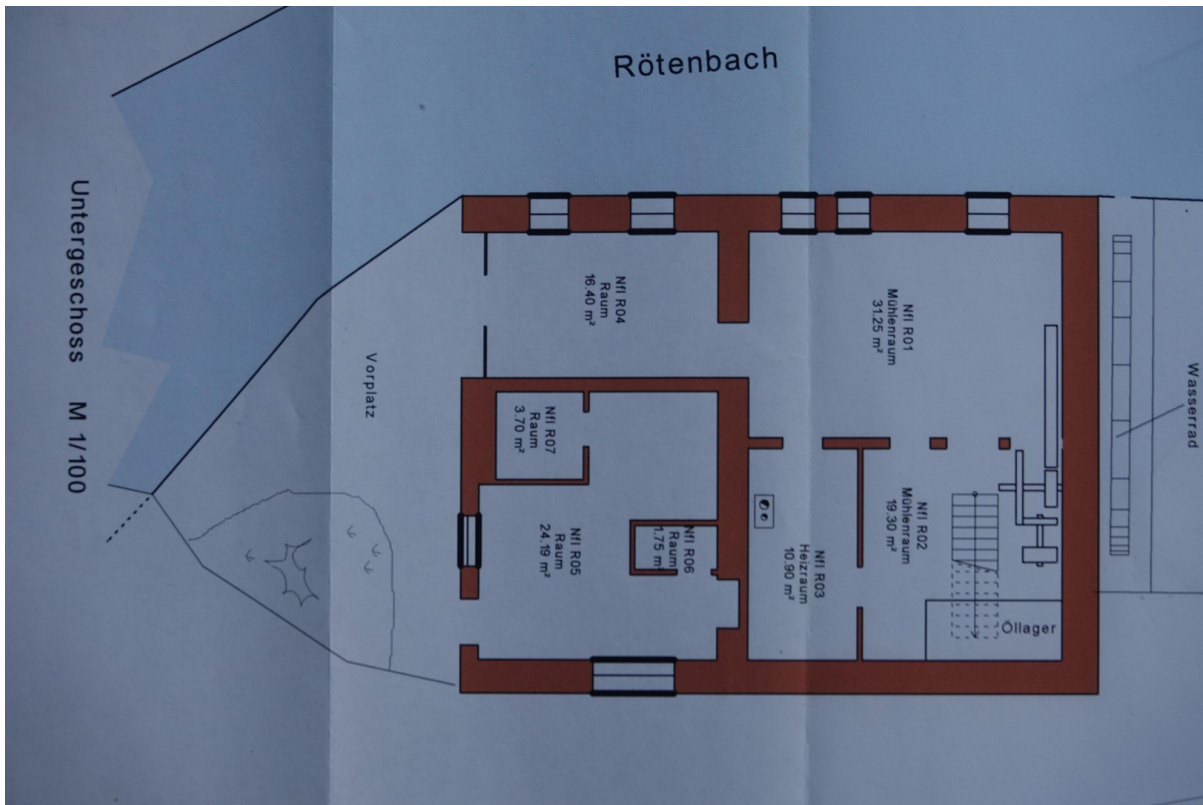
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

