

Exposé

Resthof in Helbedündorf

gemütliches Anwesen im Künstlerdorf Friedrichsrode



Objekt-Nr. OM-458408

Resthof

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:
Roger Tristao Adao

In Friedrichsrode 24
99713 Helbedündorf
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1780	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.277,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	15,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	300,00 m ²	Stellplätze	4
Nutzfläche	150,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird ein sanierter und umgenutzter ehemaliger Vierseitenhof, bestehend aus einem Wohnhaus, einer Ferienwohnung einem Café, zwei Galerieräumen, einem Tonstudio und einem Werkstattraum. Herzstück des Anwesens ist aber der sehr gemütlich Innenhof der sich aus der Freifläche inmitten der vier Gebäude ergibt. Einen Garten hat der Hof auch.

Das Anwesen eignete sich durch kleine bauliche Veränderungen auch als Mehrgenerationenhaus oder auch für das Experiment einer Kommune.

Das Wohnhaus hat ca. 130 qm.

Das Café besteht aus einem ca. 50qm großen Gastraum, im Sommer wird aber der Innenhof als Cafégarten genutzt. Das Café hat zwei Küchen, eine für Kaffee und Kuchen, die zweite, etwas größere um Essen zu kochen. Das Café besteht seit dem Jahr 2000 und ist in der Gegend etwas bekannt und beliebt. Es hat von April bis Oktober Samstags, sonntags und Feiertags geöffnet.

Die Ferienwohnung befindet sich über dem Café, die steht im Winter auch schon mal 8 Wochen leer, ist aber sonst über das Jahr ganz gut gefragt. Ein realistische Einnahmeprognose würde ich auf 3000.- pro Jahr wagen.

Natürlich ließen sich die Räume des Cafés und der Ferienwohnung auch ganz anders nutzen. Das liegt im Ermessen eines zukünftigen Eigentümers.

Dann hat der Hof noch 4 Gewerberäume. Eine große und eine kleine Galerie, einen Werkstattraum (sehr nützlich, wenn man so einen Hof hat)

Im gesamten Dachgeschoss der Scheune befindet sich ein Tonstudio. Dieser Raum wäre auch als Gewerberaum oder Lagerraum nutzbar.

Ausstattung

Wohnhaus

Grundfläche 8,10 x 6,50

erbaut ca. 1780

1956 ist das Fachwerk des 1.Geschosses gegen 36er Mauerwerk ausgetauscht worden

1997 begann eine Komplettsanierung mit Ausbau des Dachgeschosses, Einbau eines Bades und einer Gasheizung. Die Gastherme wurde 2019 erneuert

2 Geschosse + ausgebautes Dachgeschoss

Teil unterkellert (ca. 4 x 6 Meter)

1. Etage Wohnküche, Flur, ein kleines Zimmer, Wintergarten (2022 angebaut) unter der Treppe befindet sich ein WC

Etage 2. zwei kleine Zimmer (Schlafzimmer) ein Bad, Flur

ausgebautes Dachgeschoss

in der Küche befindet sich ein Holzofen, so dass das Haus mit der Gasheizung oder/und mit Holz beheizt werden kann

Wohnfläche ca. 130 qm

Nebengebäude Süd

Massives Mauerwerk in der 1. Etage 2. Etage Fachwerk mit massiver Innendämmung

Grundriss ca. 5 x 20 Meter

In der ersten Etage befindet sich ein Café mit 2 Küchen

Der Gastraum beträgt ca. 50

Küche 1 10 qm

Küche 2 18 qm

im Dachgeschoss befindet sich eine Ferienwohnung mit Küche, Bad, einem Wohnzimmer und 2 Schlafzimmern

Heizung: Holzofen und Pelletofen

Das Café hat zur Zeit von April bis Oktober an Wochenenden und Feiertagen von 14.-18 Uhr geöffnet.

Nebengebäude Ost

Grundfläche 6,50 x 11 Meter

Die ehemalige Scheune 1999 komplett saniert und umgebaut

1 Galerieraum

Werkstattraum

ausgebautes Dachgeschoss in dem sich ein Tonstudio befindet

Heizung: Holzöfen

Nebengebäude Nord

kleine Galerie ca. 3 x 11 Meter

keine Heizung

außerdem

Torhaus mit Dachraum der als Abstellraum genutzt wird

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Bekannt als Künstlerdorf hat Friedrichsrode einen guten Ruf und zieht viele Gäste an. Wer den Hof erwirbt, kauft nicht nur eine Immobilie, er erwirbt auch eine Lebensweise, wird Teil einer Gemeinschaft. In einer Stadt wohnt man, hier leben sie. Geben Sie bei YouTube „Friedrichsrode“ ein, sie finden mehrere Videos.

Bitte schön

youtu.be/milXlueSX0M?si=ccBtdbY6i6rj9Ko6

oder

youtu.be/ILpPwnlPB0E?si=JOIihriCZ-EO_C5g

oder

youtu.be/JEacR3pdv8Y?si=S9dyYDJaRVX28GBP

oder

youtu.be/la0lzBR-Png?si=IajkIX8xGkgXgGZa

oder

youtu.be/JsUdBP2kA8?si=PdfRrhkGlosByj98

Exposé - Galerie



Ansicht von der Straße



Ansicht von der Straße

Exposé - Galerie



Innenhof Hauseingang



Innenhof

Exposé - Galerie



Küche im Wohnhaus



Wohnküche imHaus

Exposé - Galerie



Dachgeschoss im Wohnhaus



Dachgeschoss im Wohnhaus

Exposé - Galerie



Galerieraum



Galerie Blick in den Hof

Exposé - Galerie



Café Gastrraum



Café Gastrraum

Exposé - Galerie



Küche des Cafés



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten