
Dieses einzigartige Anwesen bietet eine idyllische Alleinlage und dennoch eine erstklassige Anbindung an das Zentrum

Einfamilienhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: 129302759#OpyuW
Adresse: DE-96515 Sonneberg
Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis: 649.000,00 EUR
Courtage / Provision: 2,98
Courtage inkl. Mwst: ja
provisionspflichtig: ja

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 200 m²
Zimmerzahl: 6
Anzahl Badezimmer: 2
Anzahl Schlafzimmer: 5
Grundstücksfläche: ca. 18.000 m²

1.4. Ausstattung

Gesamtetagenzahl: 2
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerung: Holz
Küche: Einbauküche
weitere Räume: Gäste-WC

1.5. Zustandsangaben

Baujahr: 1890

1.6. Verwaltung

Nutzungsart: Wohnen
Stand vom: 23.10.2023

1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden: nein

1.8. Beschreibung im Detail

Lage und Anbindung in perfektem Einklang:

Dieses einzigartige Anwesen bietet eine idyllische Alleinlage und dennoch eine erstklassige Anbindung an das Zentrum. Sie sind buchstäblich nur einen Steinwurf von Bus- und Bahnverbindungen entfernt.

Wald und Quelle, Haus und Hof, Villa und Industrie, Architektur und Zuhause, Land und Stadt, Selbstversorgung und ökologisch saniert, Tierhaltung und Obstbestand, Artenvielfalt und besonderer Pflanzenbestand, Wohnen und Vermieten, Renaturieren und Erhalten, Lieben und Leben.

Wenn Sie sich jetzt abgeholt fühlen und ein ganz besonderes Lebensgefühl anstreben, dann werden Sie über dieses beeindruckende Anwesen staunen! Visionäre werden hier ein Highlight erleben.

Das Anwesen befindet sich auf einem 1,8 ha großen, traumhaften Grundstück in Ortsrandlage von 96515 Sonneberg, am Fuße des Thüringer Schiefergebirges. Direkt hinter dem Haus beginnt der Thüringer Wald, ein kleiner Teil davon gehört zum Grundstück.

Auf dem Grundstück befinden sich 3 Gebäude.

Eine Jugendstilvilla von 1890, sie ist zu 75 % teilsaniert; d.h. es stehen noch Arbeiten aus, (derzeitig und das bisher größte Projekt) das neu einzudeckende Dach, zu 60 % fertig- die orig. Oeslauer Ziegel in blau, welche aus der Bauzeit des Hauses stammen wurden hierfür verwendet.

Die Wohnfläche beträgt 200 m² auf 2 Etagen. Es gibt eine große Wohnküche mit Kamin, 2 Bäder und 5 Zimmer. Im Erdgeschoss Fußbodenheizung und im Obergeschoss Wandflächenheizung, Geheizt wird über eine Zentral Holzheizung. Die Wasserversorgung erfolgt über eine eigene Quelle.

Die Sanierung erfolgte Ökologisch: Holzfenster, Holzböden, Lehmputz .- Auf Styropor, Bauschaum und Co wurde verzichtet. Zimmer 1 und 2 im OG haben zusätzlich Schungitgestein im Lehmputz - da diesem ein Strahlenschutz und energetischer Schutz zugeschrieben wird. Alle Installationsleitungen für Strom, Heizung und Wasser sind in den letzten Jahren aus hochwertigen Materialien neu eingebaut worden. Die Zimmer im EG und Zimmer 1-3 im OG verfügen über Netzwerkanschluss (Cat.6) .

Die Villa ist zur Zeit noch bewohnt.

Ein weiteres Gebäude mit ca. 400 m² (Grundfläche ca. 200m²), bestehend aus Keller und 2 Etagen.

Das Haus ist renovierungs- / sanierungsbedürftig. Es befindet sich keine Heizung darin. Strom ist durch eine Weiterleitung von der Villa vorhanden. Dieser wurde in Garage und Werkstatt neu verlegt (16A/32/A Anschlüsse), im restlichen Gebäude werden ältere Leitung verwendet, Teilweise haben Räume keinen Anschluss. Im Keller ist ein Brunnen, vom welchen über ein Hauswasserwerk die Pferde versorgt werden und der Innenhof hat hiervon ebenfalls einen Wasseranschluss.

Das Haus wird derzeit als Verkaufsraum (Berufsmode, kann bei Bedarf übernommen werden), Lager und Werkstatt genutzt.. Eine Garage mit Grube befindet sich ebenfalls auf der Rückseite in diesem Haus.

Das dritte Gebäude ist ein Backstein Jugendstil Industriegebäude mit ca. 600 m² Wohnfläche (Grundfläche ca. 200m²). Es ist kernsanierungsbedürftig, hat 3 Etagen und einen ausbaufähigen Dachboden. Bei dem Gebäude war das Dach ca. 2 Jahre eingestürzt, dieses wurde mit ALU Trapezblech wieder Instand gesetzt und es trocknet seit 2 Jahren aus. Eine Sanierung lohnt sich, es kann aber auch rückgebaut werden. Die ca. 60.000 Backsteine sind heutzutage recht wertvoll - Backsteine werden derzeit mit ca. 1,- Euro pro Stein gehandelt.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Streuobstwiese (ca.1000m²), Nutzgarten (ca.200m²) mit einem alten Gewächshaus (ca.50m²), elektr. Outdoorsauna, angefangener / ausgehobener Schwimmteich (ca.300m²), ein Hühnergehege, Gartenhaus (ca.16m²) als Hasenhaus genutzt, sowie ein Pferde Offenstall mit Paddock (ca.1000m²).

In den letzten Jahren wurden viele Obstbäume angepflanzt: Kirsch- (5x), Birne- (1x), Apfel- (9x), Maulbeer- (3x), Walnuss (2x), Mirabellen- (2x), Mandel- (1x), Pfirsich (4x), Pflaumenbäumen (2x) gepflanzt – viele sind also noch sehr jung. Es gibt weiterhin viele Sträucher wie schwarze und rote Johannisbeeren, Aroniabeeren, Stachelbeeren, Brombeeren, Weinreben und Haselnüsse.

Es bieten sich hier alle Möglichkeiten zur Entfaltung. Der Traum vom Wohnen und Arbeiten an einem Ort ist hier schnell verwirklicht. Es ist ein Paradies für Kinder.

Autarkes Grundstück, kleiner Bauernhof, Büros, oder Praxis alles ist möglich.

Anbindung an Bus und Bahn erreichen Sie in 5 Gehminuten.

Die Eisenbahnstrecke an der Längsseite des Grundstücks stellt nicht wirklich eine Beeinträchtigung dar. Hier fährt einmal pro Stunde ein Triebwagen zum Rennsteig und zurück.

1.9. Beschreibung der Lage

Sonneberg bietet alle Einkaufsmöglichkeiten und viele kulturelle Einrichtungen wie Kino, Schwimmbad, Eishalle, soziale Einrichtungen mehr als genug u.s.w.

A73 15 min entfernt

A9 45 min entfernt

Coburg und Kronach sind in 20 min erreichbar

Bamberg in 45 min

Nürnberg in 75 min

Erfurt in 90 min.

1.10. Details zur Provision

Die Käufer-Courtage in Höhe von 2,98 % (inkl. MwSt.) auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Die Vermittelnden und/oder Nachweisenden, Lenting Homes e. K. erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer.

2. Galerie



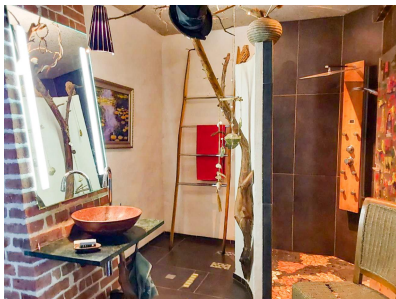
Außenansicht close up



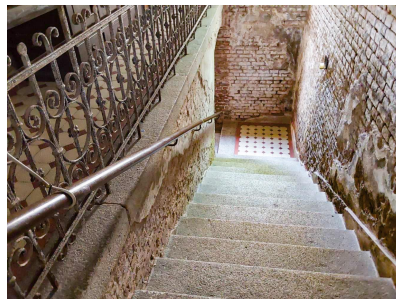
Wohnküche



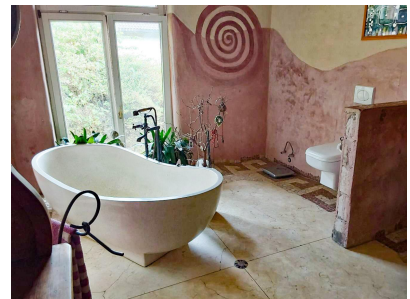
Zimmer III EG



Gästebad



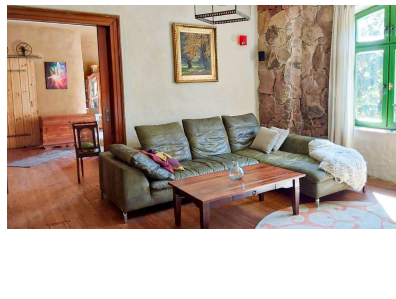
Treppenhaus



Badezimmer



Badezimmer OG



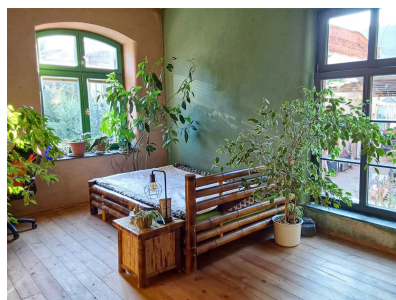
Zimmer I OG



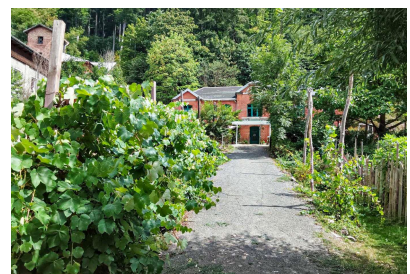
Zimmer II OG



Zimmer III OG



Zimmer V OG



Außenansicht



Gartenteil



Koppel



Nebengebäudeteil



Alte Fabrik



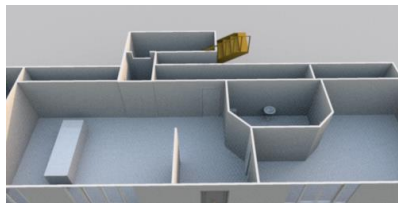
Fabrikhalle



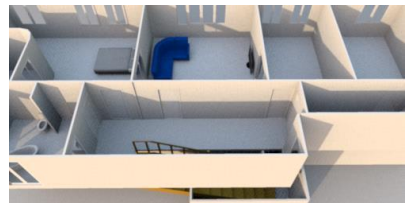
Fabrik Dachstuhl



Nebengebäude



3D-Grundriss EG



3D-Grundriss OG



Flurkarte Maße Grundstück

3. Agentur

3.1. Das Angebot wird betreut von

Firma:	Lenting Homes e. K.
Adresse:	Mühlwiesenweg 12 DE-96472 Rödental Deutschland
Aufsichtsbehörde:	IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO erteilt durch: IHK für München und Oberbayern Max-Joseph-Straße 2 80333 München
Handelsregister:	Handelsregister: HRA 5299 Registergericht: Amtsgericht Coburg
Webseite:	lenting-homes.de

3.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Sarah Lenting
Telefon:	+49 9563 7580226
Mobiltelefon:	+49 1578 7457769
E-Mail:	info@lenting-homes.de

4. Allgemeine Geschäftsbedingungen

Allgemeine Geschäftsbedingungen von Lenting Homes e. K.

1 Allgemeine Geschäftsbedingungen zwischen Lenting Homes e. K. und Kunde als Verbraucher, mit der Intention der Vermittlung von Verträgen über Grundstücke und Immobilien sowie gewerbliche Räume

1.1. Wirksames Zustandekommen eines Maklervertrags

Mit der Anforderung oder in Kenntnisnahme eines Exposés in Kenntnis unserer Provisionserwartung kommt zwischen dem Empfänger (Maklerkunde) und der Lenting Homes e. K. ein provisionspflichtiger Maklervertrag über das angebotene Objekt zustande, dessen Bestandteil diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sind und die hiermit vom Maklerkunden anerkannt werden.

1.2. Vertraulichkeit der Angebote, Weitergabeverbot

Die von der Lenting Homes e. K. übersandten Angebote und Informationen, insbesondere Exposés und deren Inhalte sind vertraulich und nur für den jeweiligen Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung der Lenting Homes e. K. untersagt. Verstößt der Maklerkunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, der nach Maßgabe dieser Bedingungen provisionspflichtig wäre, so verpflichtet sich der Maklerkunde zur Übernahme dieser Zahlung in Höhe der Provision auf der Grundlage dieser Bedingungen als Schadenersatz. Der Nachweis, dass ein niedrigerer oder kein Schaden entstanden ist, bleibt dem Maklerkunden vorbehalten. Ein weitergehender Schadenersatzanspruch wegen unbefugter Weitergabe von Informationen bleibt davon unberührt.

1.3. Entstehen des Provisionsanspruchs

Die Bekanntgabe (=Nachweis) der Objektadresse und/oder des Anbieters geschieht unter ausdrücklichem Hinweis auf die Provisionsforderung im Falle des Ankaufs oder einer Anmietung. Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises und/oder unserer Vermittlung ein Hauptvertrag bezüglich des von uns benannten Objekts zustande gekommen ist. Hierbei genügt kausaler Zusammenhang unserer Maklertätigkeit. Wird der Hauptvertrag zu anderen als zu den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dieses unseren Provisionsanspruch nicht, solange das zustande gekommene Geschäft mit dem von uns angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Der Provisionsanspruch entsteht also insbesondere bei Kauf statt Miete, Erwerb von Gesellschaftsanteilen statt Objekten und umgekehrt, Erbbaurecht statt Kauf sowie Tausch statt Kauf oder Miete. Ein Provisionsanspruch der Lenting Homes e. K. besteht auch bei Folgegeschäften, die innerhalb eines zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs seit dem Ursprungsvertrag abgeschlossen werden. Ein Folgegeschäft liegt dabei vor, wenn eine Erweiterung oder Veränderung der abgeschlossenen Vertragsgelegenheit eintritt.

1.4. Fälligkeit des Provisionsanspruchs

Der Provisionsanspruch wird bei Abschluss des Kaufvertrags/Mietvertrags fällig. Die Provision ist zahlbar nach Rechnungsstellung. Lenting Homes e. K. hat das Recht, beim Abschluss des Hauptvertrags anwesend zu sein. Erfolgt der Abschluss des Hauptvertrags ohne die Teilnahme der Lenting Homes e. K., so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich Auskunft über den wesentlichen Inhalt des Hauptvertrags und die Bemessungsgrundlage des Provisionsanspruchs zu erteilen.

1.5. Höhe der Provision

Die Provision errechnet sich aus dem Gesamtkaufpreis bzw. dem Gesamtmietpreis. Sofern nicht im Exposé ausdrücklich anders angegeben oder schriftlich vereinbart ist, beträgt die Provision 1,75 % vom wirtschaftlichen Kaufpreis jeweils für Käufer und Verkäufer bzw. 1,19 Monatsmieten für den Vermieter bei Kaltmieten ab 1.000,00 EUR bzw. 1.190,- EUR für den Vermieter bei Kaltmieten zwischen 500,00 und 1.000,00 EUR bzw. 595,- € für den Vermieter bei Kaltmieten unter 500,00 EUR bzw. 1,19 Monatsmieten für den Mieter, sofern Lenting Homes e. K. ausschließlich wegen des Vermittlungsauftrages mit diesem vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten den Auftrag einholt, die Wohnung anzubieten (sog. Bestellerprinzip)

1.6. Doppeltätigkeit

Lenting Homes e. K. ist berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil (Verkäufer/Vermieter) entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden. Bei Doppeltätigkeit sind wir zur Unparteilichkeit verpflichtet.

1.7. Haftungsbegrenzung

Die Haftung für fahrlässiges Verhalten ist ausgeschlossen. Dieses gilt nicht, soweit der Schaden in der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit besteht oder auf der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht oder dem Fehlen einer garantierten bestimmten Eigenschaften beruht.

1.8. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für Kaufleute nach dem HGB ist Coburg. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 12 ff. ZPO.

1.9. Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. per Brief, Fax oder E-Mail) widerrufen.

Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsabschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 §2 i.V.m. §1 Absatz 1 und 2 EGBGB.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:

Lenting Homes e. K.
Maarten Lenting
Mühlwiesenweg 12



96472 Rödental

Tel. 09563-7580226

Fax. 09563-7580227

Mail: info@lenting-homes.de

Besondere Hinweise: Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.

Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

1.10. Informationspflicht nach VSBG

Lenting Homes e. K. ist nicht verpflichtet und nicht bereit, im Fall einer sich aus einem Vertragsverhältnis mit einem Verbraucher ergebenden oder sich darauf beziehenden Streitigkeit vor Klageerhebung ein Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach den Bestimmungen des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) durchzuführen.

1.11. Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Unwirksame Bestimmungen sollen zwischen den Parteien durch Regelungen ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommen und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider laufen.