NORDHESSEN / SONTRA-HEYERODE

3,57 ha

Grundbesitz mit Fachwerkhaus, Scheune und eigenem Wald

36205 Sontra-Heyerode, Werra-Meißner-Kreis, Hessen



200.000 €	ca. 172 m²	35.663 m²
KAUFPREIS	WOHNFLÄCHE	GRUNDBESITZ

01 / DATEN & GRUNDBESITZ

Ein Anwesen mit außergewöhnlichen Möglichkeiten

Historisches Fachwerkhaus, großzügige Scheune, zweigeschossige Garage, rund 2,07 Hektar landwirtschaftliche Flächen und 1,34 Hektar eigener Wald. Alles zusammen für 200.000 €, provisionsfrei von privat.

Dieses vielseitige Anwesen in Sontra-Heyerode verbindet großzügiges Wohnen mit eigenen landwirtschaftlichen Flächen und Waldbesitz. Das ursprünglich um 1770 errichtete Fachwerkhaus bietet rund 172 m² Wohnfläche. Hinzu kommen eine massive Scheune aus den 1980er-Jahren, eine zweigeschossige Garage und ein alter Obstbaumgarten. Das noch nicht ausgebaute Dachgeschoss und die große Scheune bieten erhebliches Entwicklungspotenzial: Bei entsprechender Umsetzung könnten zusätzliche Wohn- oder Arbeitsflächen entstehen und damit auch der Wert des Anwesens steigen. Besonders für Familien, Hobbylandwirte, Selbstversorger sowie Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten, bietet es viel Raum für eigene Vorstellungen.

> Die Grundstücke bestehen aus mehreren Flurstücken in unterschiedlichen Lagen der Gemarkung Heyerode.

Das Anwesen im Überblick

Kaufpreis	**200.000 €**	Baujahr Wohnhaus	**ca. 1770**
Wohnfläche	**ca. 172 m²**	Umfangreiche Sanierung	**ca. 1960**
Grundrissflächen aller Gebäude einschließlich Wohnfläche	**ca. 604 m²**	Baujahr Scheune	**ca. 1984**
Gesamter Grundbesitz	**35.663 m²**	Garage	**Zweigeschossig, Dach erneuert**
Landwirtschaftliche Flächen	**20.728 m²**	Heizung	**Öl, Brenner erneuert**
Eigener Wald	**13.352 m²**	Energieeffizienzklasse	**H**
Alter Obstbaumgarten	**944 m²**	Denkmalschutz	**Nein**
Wohnhausgrundstück	**639 m²**		

02 / LANDWIRTSCHAFT · WALD · OBSTGARTEN

Land, Wald und Obstgarten

2,07 ha	1,34 ha	944 m²
LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	EIGENER WALD	ALTER OBSTBAUMGARTEN

Rund 2,07 Hektar landwirtschaftliche Flächen

Zum Angebot gehören insgesamt 20.728 m² landwirtschaftliche Flächen. Sie bieten vielfältige Möglichkeiten für die eigene Bewirtschaftung, den Anbau von Feldfrüchten oder die Erweiterung einer bestehenden Hobbylandwirtschaft.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind derzeit größtenteils verpachtet. Für Käufer, die selbst Landwirtschaft betreiben oder langfristig eine eigene Bewirtschaftung planen, stellt dieser umfangreiche Grundbesitz einen besonderen Vorteil dar.

Rund 1,34 Hektar eigener Wald

Zum Anwesen gehören 13.352 m² eigener Wald, überwiegend mit Buchenbestand. Die Waldflächen sind zugänglich und können forstwirtschaftlich genutzt werden. Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, eigenes Brennholz zu gewinnen und damit kostengünstig die Wärmeversorgung des Wohnhauses zu ergänzen. Im Haus befindet sich bereits ein holzbeheizter Küchenherd, der neben seiner eigentlichen Funktion auch als starke Wärmequelle dienen kann. Der eigene Wald bietet damit neben seinem langfristigen Sachwert auch einen praktischen finanziellen Nutzen.

Alter Obstbaumgarten mit möglicher Entwicklungsperspektive

Zum Anwesen gehört außerdem ein 944 m² großer alter Obstbaumgarten. Das Grundstück liegt innerhalb der Ortslage Heyerode. Ob eine spätere Bebauung möglich ist, müsste baurechtlich geprüft werden. Das Grundstück ist noch nicht erschlossen. Unabhängig davon bietet der Obstbaumgarten bereits heute Raum für Obstbäume und weitere gärtnerische Nutzungen.

03 / WOHNHAUS

Das historische Fachwerkhaus



Fachwerkhaus · Straßenansicht

Das Wohnhaus wurde ursprünglich um 1770 errichtet und etwa 1960 umfassend saniert. Mit rund 172 m² Wohnfläche auf zwei Wohngeschossen bietet es großzügige Räume für eine Familie und individuelle Wohnideen. Auch in späteren Jahrzehnten wurden Renovierungen und einzelne Teilsanierungen vorgenommen.

ERSTES OBERGESCHOSS, CA. 85 M² WOHNFLÄCHE

- Großzügiges Wohnzimmer mit rund 38 m²
- Küche mit rund 20 m²
- Büro
- Badezimmer
- Vorratskammer
- Flurbereiche

ZWEITES OBERGESCHOSS, CA. 86 M² WOHNFLÄCHE

- Drei Schlafzimmer
- Ankleidezimmer
- Toilette
- Flurbereiche

Erdgeschoss, ca. 89 m²

Im Erdgeschoss befinden sich Keller- und Wirtschaftsräume, darunter eine Waschküche, ein Speisekeller, weitere Lagerräume sowie eine Toilette. Diese Räume gehören nicht zur angegebenen Wohnfläche.

03 / WOHNHAUS · AUSSENANLAGEN

Bauweise und Entwicklungspotenzial

Traditionelle Bauweise und angenehmes Raumklima

Das historische Fachwerkhaus besitzt teilweise noch traditionelle Innenwände aus Lehm, die verputzt und tapeziert sind. Lehm ist ein natürlicher Baustoff mit feuchtigkeitsregulierenden Eigenschaften. Nach Erfahrung der Eigentümer bleiben die Innenräume auch bei hohen Außentemperaturen im Sommer angenehm temperiert.

Weitere Renovierungen und Außenanlagen

In späteren Jahren erfolgten weitere Arbeiten am Gebäude und im Außenbereich. Um 2010 wurde im rechten Keller ein Betonfundament gegossen. Etwa 2013 wurden die Außentreppe vor dem Wohnhaus und die zugehörigen Wege erneuert und gepflastert. Neben dem Haus befindet sich eine Gartenlaube aus Holz; ihre Standfläche wurde im Zuge dieser Arbeiten ebenfalls neu gepflastert. Auch das Dach des Wohnhauses ist bereits gedämmt.



Gartenfläche neben der Scheune



Hölzerne Gartenlaube

Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial

Das bislang nicht ausgebaute Dachgeschoss verfügt über rund 94 m² Grundfläche. Nach einer überschlägigen Schätzung könnten bei einem entsprechenden Ausbau etwa 60 m² zusätzliche Wohnfläche entstehen. Damit wäre eine Gesamtwohnfläche von ungefähr 232 m² denkbar. Darüber befindet sich ein weiterer Spitzboden mit rund 21 m² Grundfläche. Ein entsprechender Ausbau könnte die vorhandene Wohnfläche deutlich erweitern und so den Nutzwert des Hauses steigern. Die Wände des bislang nicht ausgebauten Dachgeschosses sind noch nicht gedämmt. Die mögliche zusätzliche Wohnfläche ist eine unverbindliche Schätzung.

04 / GEBÄUDE & TECHNIK

Massive Scheune aus den 1980er-Jahren



Scheune · Außenansicht



Scheune und Hofbereich

04 / GEBÄUDE & TECHNIK

Die Scheune: Innenraum und Möglichkeiten



Scheune · Innenansicht

ca. 163 m²	3,68 m	bis 4,48 m
GRUNDRISSFLÄCHE	RAUMHÖHE, EG-HAUPTBEREICH	HÖHE IM OBERGESCHOSS

Ein besonderes Merkmal des Anwesens ist die etwa 1984 vollständig neu errichtete Scheune. Das massive Gebäude verfügt über rund 163 m² Grundrissfläche auf zwei Geschossen. Im Erdgeschoss bietet der Hauptbereich eine Raumhöhe von rund 3,68 Metern. Im Obergeschoss sind aufgrund der Dachkonstruktion Höhen von bis zu 4,48 Metern vorhanden.

Großzügige Raumabmessungen, große Tore und vorhandene Fensteröffnungen schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Scheune bietet sich insbesondere für landwirtschaftliche und handwerkliche Tätigkeiten, als Lagergebäude oder Werkstatt an. Auch eine spätere Nutzung als Atelier, Büro oder zusätzlicher Wohnraum könnte geprüft werden. Gerade die Kombination aus vorhandener Gebäudesubstanz und möglichen neuen Nutzungen bietet Perspektiven für die langfristige Weiterentwicklung des Anwesens.

04 / GEBÄUDE & TECHNIK

Scheune, Garage und Energie



Garage mit Wohnhaus

Zweigeschossige Garage mit erneuertem Dach

Zum Anwesen gehört eine großzügige Garage mit insgesamt 65,50 m² Grundrissfläche auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss befinden sich zwei getrennte Räume: ein Garagenraum mit zwei großen Toren (20,05 m²) und ein weiterer Raum (11,58 m²). Im Obergeschoss stehen weitere 33,87 m² Grundfläche zur Verfügung, beispielsweise als Lager- oder Hobbyfläche.

Das Dach und die Holzverkleidung im oberen Gebäudebereich wurden nachträglich erneuert. Der befestigte Hofbereich bietet zusätzliche Stell- und Nutzungsmöglichkeiten.

Heizung und energetischer Zustand

Das Wohnhaus verfügt über eine voll funktionsfähige Ölheizung aus dem Jahr 1988. Der Brenner wurde nachträglich erneuert. Ergänzend befindet sich in der Küche ein holzbeheizter Küchenherd. Die erzeugte Wärme kann auch angrenzende Räume erreichen.

ANGABEN ZUM ENERGIEBEDARFSAUSWEIS:

Gebäude	**Einfamilienhaus, Baujahr ca. 1770**	Endenergiebedarf	**363,8 kWh/(m²·a)**
Energieausweistyp	**Bedarfsausweis**	Energieeffizienzklasse	**H**
Ausstellungsdatum	**02.03.2026**	Wesentlicher Energieträger	**Heizöl**
Gültig bis	**02.03.2036**	Baujahr Wärmeerzeuger	**1988**

Zustand und Sanierungsbedarf

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um eine historische Bestandsimmobilie, bei der Modernisierungsmaßnahmen entsprechend den individuellen Vorstellungen des Käufers eingeplant werden können. Im Keller besteht an einer Kellerwand Feuchtigkeit. Ein entsprechendes Angebot eines Fachbetriebs für die Sanierung der Kelleraußenwand liegt bereits vor.

05 / LAGE & VERKAUF

Ein Ort für neue Möglichkeiten



Wohnhaus und Hofbereich

Lage

Das Anwesen befindet sich in Heyerode, einem ländlich geprägten Ortsteil der Stadt Sontra im nordhessischen Werra-Meißner-Kreis. Die Umgebung ist durch traditionelle Fachwerkbebauung, landwirtschaftliche Flächen, Wiesen und Wälder geprägt. Die Lage bietet insbesondere Menschen, die naturnah wohnen möchten und Platz für landwirtschaftliche, handwerkliche oder kreative Projekte suchen, vielseitige Möglichkeiten. Die Verkehrsanbindung der Region entwickelt sich durch den Ausbau der A44 weiter. Die A44-Teilstrecke Waldkappel bis Sontra-West sowie der Abschnitt Sontra-Ost bis zum Wommener Dreieck mit Verbindung zur A4 sind bereits freigegeben. Der Lückenschluss zwischen Sontra-West und Sontra-Ost steht noch aus.

Glasfaseranschluss und Infrastruktur

In Heyerode wurde bereits Glasfaser verlegt. Das Glasfaserkabel für den Hausanschluss liegt unmittelbar neben dem Wohnhaus und kann durch eine Fachfirma angeschlossen werden.

KAUFPREIS · GESAMTANWESEN

200.000 €

KONTAKT / PROVISIONSFREI

Herr Weppner
Tel.: 0171-9953449
hweppner@weppnerconsult.de

Besichtigung und Unterlagen

Im Kaufpreis enthalten sind das historische Wohnhaus, die Scheune, die zweigeschossige Garage sowie sämtliche zum Angebot gehörenden Grundstücke, landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen. Der Verkauf erfolgt ausschließlich als Gesamtpaket. Ein Einzelverkauf von Grundstücken ist nicht vorgesehen.

Gern stellen wir ernsthaften Kaufinteressenten die vorhandenen Grundrisse, Flurkarten und den Energiebedarfsausweis zur Verfügung. Besichtigungen sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Hinweis zu den Flächenangaben: Die rund 604 m² Gesamtfläche ergeben sich aus den vorhandenen Grundrissaufmaßen von Wohnhaus, Scheune und Garage. Darin enthalten sind rund 172 m² Wohnfläche sowie weitere Flächen in Keller, Dachgeschoss und Nebengebäuden.

Alle Angaben beruhen auf vorhandenen Unterlagen und Angaben der Eigentümer. Irrtümer vorbehalten.