

Vierseitenhof in 04693 Gößnitz, Ortsteil Koblenz Nr. 35

Koblenz ist ein zur Stadt Gößnitz (Thüringen) gehörender Weiler direkt an der sächsischen Grenze. Die drei Bauernhöfe liegen völlig ruhig umgeben von Wiesen, Teichen, Feldern und Gehölz. Das Dorf wird von ca. 25 Einwohnern bevölkert, die eine gute Nachbarschaft pflegen. Die Straßen sind befestigt. Der Handyempfang ist nicht der beste. Eine Gasleitung liegt im Dorf nicht an. Die zeitnahe Verlegung von Glasfaserkabel ist angekündigt und für das Verkaufsgrundstück auch angemeldet.

Grundstück: Das zu verkaufende Grundstück ist der größte Hof des Weilers. Er liegt am Ortsrand, ist teilweise umzäunt und wird von der Dorfstraße allseits begrenzt. Er umfasst 12121 qm, bestehend aus 5821 qm Grünland, 5400 qm Gebäudefläche und 900 qm Garten. In der Grünfläche befinden sich eine große Dungplatte mit einer entsprechend großen Güllegrube darunter sowie verschiedene Obstbäume. Es gibt 3 Brauchwasser- und einen Trinkwasserbrunnen sowie eine Dreikammer-Kläranlage. Anschluss an das bestehende Wasserleitungsnetz ist problemlos möglich. Grundstück und Gebäude befinden sich in einem dauerhaft gepflegten Zustand. In allen 3 historischen Gebäuden fällt auf, dass hier ein vermögender Eigentümer qualitativ gebaut hat. Anstehende kleinere Reparaturen werden kontinuierlich durchgeführt. Besonders einladend wirken die beiden Haus-Linden am Eingang zum Hof. Es besteht kein Denkmalschutz.

Wohngebäude: Das um 1875 überwiegend massiv errichtete, einstmals (und hoffentlich bald wieder) sehr repräsentative Gebäude umfasst eine Grundfläche von ca. 240 qm. Davor erstreckt sich eine schöne Heiste aus Sandstein bzw. historischem Pflaster. Das Haus ist überwiegend unterkellert, wobei der Keller über eine erstaunliche Raumhöhe und ein eindrucksvolles Kreuzgewölbe verfügt. Die historischen Bodenfliesen des Hauses, Innentüren mit Beschlägen sowie die zweiflügelige Eingangstür mit Oberlicht sind bauzeitlich noch vorhanden. Die Heizung erfolgt derzeit über einen Festbrennstoffkessel. Im Erdgeschoss befindet sich die vom Verkäufer genutzte ausgebauten Wohnung. Im Obergeschoss können zwei Wohnungen mit erstaunlich hohen Räumen, z. T. mit hölzernem Kassettenboden und Kachelofen, wieder für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden. Das solide breite hölzerne Treppenhaus wird bis unter das Dach von einem Schmuckgeländer begleitet. Das nicht gedämmte Dachgeschoss erstreckt sich über zwei Etagen und ist ebenfalls ausbaubar. Hier befindet sich auch der alte Räucherofen. Das Dach wurde vor 15 Jahren mit Schindeln neu gedeckt und ist dicht. Der Dachstuhl befindet sich in solidem Zustand. Sanierungsbedürftig am Haus sind vor allem Fassade, Elektrik, Fenster, Sanitäranlagen und Heizung. Die historischen Türen sind es unbedingt wert, aufgearbeitet zu werden.

Seitengebäude I: Das Erdgeschoss des 1808 errichteten Gebäudes besteht aus Feldsteinen und Schiefer und verfügt über ein hübsches kleines Gewölbe. Das Obergeschoss besteht aus Fachwerk, das an einer Seite mit Wellplastik verkleidet ist. Im Innern befindet sich eine kleinere sog. Porstube (Bauernsaal), in der in vergangenen Jahrhunderten die Dorfgemeinschaft Feste feierte. Das Dach wurde abgetragen und durch ein Flachdach mit Wellasbestdeckung ersetzt. Das Dach ist dicht.

Seitengebäude II: Das 1875 massiv errichtete Gebäude besticht durch ein langes schönes Gewölbe im Erdgeschoss und eine praktische obere Toreinfahrt mit direktem Zugang zur Dorfstraße. Im Obergeschoss befindet sich eine ausbaubare, sanierungsbedürftige Wohnung von ca. 100 qm. Das Dach wurde vor 10 Jahren im Zuge der Errichtung der Photovoltaikanlage auf einer Seite erneuert, die andere Seite ist mit Betonziegeln gedeckt und dicht. Der Dachstuhl befindet sich in gutem Zustand.

Stallgebäude: das 1956 massiv errichtete Gebäude bot ebenerdig einst Platz für 60 Kühe bzw. eine entsprechend große Schafherde und verfügt über eine Futterbahn. Das Dachgeschoss ist ebenfalls über die obere Toreinfahrt des Seitengebäudes II zugänglich und bietet Platz für bis zu 300 Rundballen. Das mit Betonziegeln gedeckte Dach ist dicht, der Dachstuhl in gutem Zustand. Vom Stall aus gelangt man in das ebenerdig angebaute ehemalige Melkhaus.

Verkaufsbedingungen: Der Verkäufer bleibt in der bislang innegehabten Wohnung im Erdgeschoss des Wohnhauses wohnen und nutzt weiterhin im bisherigen Umfang einen Teil des Seitengebäudes I sowie den Garten. Das lebenslange Wohn- und Nutzungsrecht wird dinglich gesichert. Der Verkäufer ist gleichwohl mit Sanierungs- und Umbaumaßnahmen, insbesondere auch zur Nutzbarmachung von Wohnraum, im Wohnhaus einverstanden. Das bestehende Pachtverhältnis mit einem Landwirt für das Seitengebäude II, den Stall und die Grünflächen ist kurzfristig kündbar. Es liegt im Benehmen des Erwerbers, in das Pachtverhältnis einzutreten oder es zu beenden. Die seit 10 Jahren bestehende Photovoltaikanlage hat noch 10 Jahre Vertragsbindung und 20 Jahre Garantie.

Verhandlungsbasis bildet ein Kaufpreis von 180.000 Euro.

Eine erste Kontaktaufnahme ist über den Verein Altenburger Bauernhöfe, Tel. 036602 22011 (abends) bzw. dorit.bieber@altenburger-bauernhoefe.de möglich. Für Besichtigungstermine und konkrete Kaufverhandlungen wenden Sie sich bitte an den Eigentümer unter Tel. 034493 71249.