

Expose - Hausverkauf


Objektadresse

Hemmendorf 1

96190 Untermerzbach



Eigentümer

Beate Heidecke & Ingolf Hanisch 

Hemmendorf 1

96190 Untermerzbach

Kontakt

b.heidecke@posteo.de

Expose - Hausverkauf

Objektbeschreibung:

Freistehendes ehemaliges Bauernhaus, schönes Fachwerk, komplett liebevoll mit vielen Details restauriert, Süd-Giebel in Sandstein und Schiefer im Giebel, Thermodach, Innendämmung, Gewölbekeller mit eigenem Brunnen, Weinkeller, Streuobstwiese, Heizungskeller mit Holz -und Ölraum, Carport.

Ausstattung:

Im Erdgeschoss Fußbodenheizung (Terrakotta-Fliesen), in Räumen mit Holzfußböden, Wandheizkörper, Kachelofen im Wohnzimmer, Küchenherd

Verkehrslage:

Das Haus liegt direkt am Ortsrand von Hemmendorf (fast Alleinlage) in Richtung Gleußdorf und ist von der Straße aus nach hinten zurückversetzt. Hemmendorf gehört zur Gemeinde [Unternerzbach](#) im Landkreis Haßberge. 6 km nach Ebern (komplette Infrastruktur: Bahnanschluss nach Bamberg, Krankenhaus, Schulen, Gymnasium, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte), 20 km nach Coburg, 25 km nach Bamberg, 15 km nach Bad Staffelstein, 30 km nach Haßfurt.

Leben & Wohnen:

Das Haus ist ein Kleinod für anspruchsvolle Naturliebhaber. Die gute Dämmung und der Kachelofen lassen den Winter genießen. Im Sommer spenden die vielen Bäume eine angenehme Frische und Schatten. Fühlen sie sich wohl in einer intakten Kultur -und Naturlandschaft. Ein wunderschöner Naturgarten lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Haben sie Ambitionen zum Gärtnern sind sie hier richtig.

Von der Küche aus gelangt man direkt auf die Terrasse hinterm Haus.

Der Garten ist ein echtes Naturparadies. Es finden sich im Garten und auf der Obstwiese:

- Viele Obstbäume (Apfel, Quitte, Pflaume)
- Nussbäume
- Beeresträucher (Johannisbeeren, Stachelbeeren)
- große Eichen die weit über 100 Jahre alt sind
- Naturkräuter
- und vieles anderes mehr

Sonstiges:

Schneller Internetanschluss, Schulbus, intakte, nette Dorfgemeinschaft, Dorfgaststätte

Expose - Hausverkauf

Objektbeschreibung

Standort:	96190 Untermerzbach, Hemmendorf 1
Baujahr:	1750 (ehemaliges Bauernhaus)
Immobilienart:	Einfamilienhaus, freistehend
Denkmalart:	<u>Baudenkmal mit Denkmalschutz</u> <u>Förderungen für Denkmäler</u> <u>Ansprechpartner für Denkmalpflege Schloss Seehof in Memmelsdorf</u> Herr Schmidt: 0951/409521
Wohnfläche:	150 m ²
Zimmeranzahl:	7
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	1
Grundstücksfläche:	1.800 m ²
Nutzung:	private Nutzung
Geschosse:	Kellergeschoss, Erd -und Obergeschoss
Keller:	voll unterkellert, 1 Gewölbekeller mit Hausbrunnen 1 Weinkeller, Heizungskeller mit Tankraum Holzlager
Dach:	voll ausgebaut
Art der Bauweise:	massiv, Fachwerkständer
Außenwände:	Holzständerfachwerk ausgemauert
Innendämmung	vorhanden
Fenster:	Sprossenfenster, Fensterscheiben von 2007 (Isolierglas Thermolar-Plus)
Dachform:	Fränkisches Satteldach mit Pfannenziegel aus Ton, Thermodach gedämmt, Krüppelwalmdach an der Südseite
Gauben:	1 Satteldachgaube auf der Ostseite
Boden:	begehbarer Spitzboden Trockenboden / Lagerraum

Expose - Hausverkauf

Heizung	<p>Öl-Zentralheizung Weishaupt, Niedertemperaturkessel Bj. 2006 hat Bestandsschutz</p> <p>GEG § 71, keine Austauschpflicht beim Hauskauf</p> <p>Wartung der Heizung wurde im Oktober 2025 durchgeführt</p>
Heizöltank:	Kunststoff-Batterietank, Fassungsvermögen ca. 8.000 Liter
Wärmeübertrager:	Fußbodenheizung Terracotta-Fliesen im EG in Räumen mit Holzfußböden Wandheizkörper
Trinkwarmwasser:	über die Zentralheizung, 180 Liter Trinkwarmwasserspeicher, ausreichend für 4 Personen
Kachelofen:	großer schöner Kachelofen im Wohnzimmer
Küchenherd:	Küchenherd zum Kochen, Backen und Heizen
Energieausweis:	kein Energieausweis notwendig gemäß GEG § 79/80
Energieverbrauch pro Jahr: (Heizkosten)	ca. 15 Ster Weichholz + ca. 1.000 Liter Heizöl Gesamtkosten ca. 2.500 € jährlich (abhängig von Öl -und Holzpreis und Nutzerverhalten)
Garage/Carport:	Carport für einen PKW
Bausubstanz:	gute Bausubstanz, sehr gepflegter Allgemeinzustand
Modernisierungen:	<p>1981 komplett kernsaniert und restauriert</p> <p>In den letzten Jahren wurde folgende Sachen erneuert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingangstor zur Straße 3.000 € • Neuer Eichenfußboden im OG 3.000 € • Erneuerung Warmwasserspeicher + MAG 3.500 € • Neuer Küchenherd 1.000 € • Dachrinne Carport 500 € • Neue Dichtungen alle Fenster + Haustüren 500 €

Expose

Wichtige Informationen zum Kauf

Der Kaufinteressent hat das Expose vertraulich zu behandeln.

Provisionsfreier Privatverkauf → Es fallen keine Maklergebühren an.

Wenn sie das Objekt besichtigen möchten, ist eine Selbstauskunft nötig. Das Formular zum Ausfüllen schicke ich ihnen gerne auf Anfrage zu. Die Selbstauskunft muss vollständig ausgefüllt sein.

Beachten Sie bitte, dass wir nur vollständig ausgefüllte Selbstauskünfte bearbeiten können. Wir behalten uns vor, ihre Daten bei Aufnahme von Verhandlungen zu prüfen.

Wir verkaufen die Immobilie privat. Um Besichtigungen gut koordinieren zu können und unnötige Termine zu vermeiden, bitten wir Interessent*innen vorab um eine Finanzierungsbestätigung der Bank oder einen Liquiditätsnachweis. Die Angaben dienen ausschließlich dieses Zweckes und werden absolut vertraulich behandelt.

Das Haus kann Anfang Januar 2026 besichtigt werden unter den oben genannten Voraussetzungen.

Der Verkauf erfolgt Anfang 2026

Das Haus ist bezugsfertig beim Kauf. Alle Räume wurden frisch gestrichen mit ökologischer Dispersionsfarbe.

Kommt es zu einem Kaufvertrag ist der Standort des Notars in Bad Staffelstein.
Notarin: [Johanna Hasselbach](#)

VHB: 330.000 €

Wir freuen uns über ihre Anfrage.

Beate Heidecke & Ingolf Hanisch

Anlagen:

- Fotos vom Haus
- Geodaten, Standort + Ortslage
- Info Denkmalatlas - Einzeldenkmal

Irrtümer und Änderungen vorbehalten

Expose



Hauseingang



Alte Weinstöcke (schmecken süß und lecker)

Expose



Südseite mit Sandsteingiebel und Schiefer als Wetterschutz



Hausrückseite mit Zugang zur Terrasse

Expose



Sonnenaufgang



Winterreif

Expose



Winterzeit

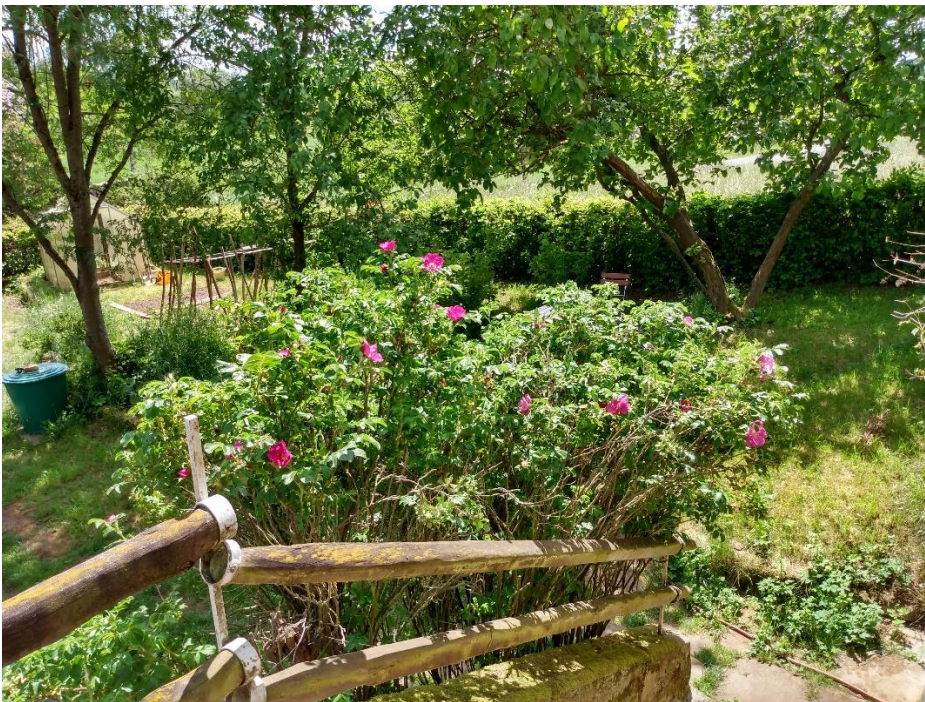


Eislaufen auf den Itzwiesen

Expose



Entspannen unterm Quittenbaum



Blick in den Garten, Kartoffelrosenstock

Expose



Moderner Küchenherd zum Kochen, Backen und Heizen



Küche mit Ausgang zur Terrasse

Expose



Wohnzimmer mit Holzdecke und kuscheligem Kachelofen



Wohnzimmer ca. 30 m²

Expose



Dachgeschoss mit neuem Eichenfußboden



Offener Giebel bis zum First

Expose



Süße Kirschtomaten



Ausgang zur Terrasse hinterm Haus

Expose



Winterzeit, Eingang Haus und Keller



Zaun zur Südseite, Eichhörnchen