



HISTORISCHER HOF MIT ZUKUNFT



- Historisches Wohnhaus mit Charme und Substanz
- Großzügige Wirtschaftsgebäude und Scheunen
- Geschützter Innenhof mit historischem Charakter

- 19.161 m² Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Englisch inspirierter Cottage-Garten



„Ein Ort, der Geschichte bewahrt und Zukunft ermöglicht.“

EIN ENSEMBLE MIT GESCHICHTE

Dieser historische Hof vereint Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Innenhof und weitläufige Freiflächen zu einem harmonischen Gesamtbild. Über Generationengewachsen und mit viel Sorgfalt erhalten, verbindet das Anwesen seinen ursprünglichen Charakter mit vielfältigen Möglichkeiten für modernes Wohnen, Arbeiten und Leben auf dem Land.

Historische Fachwerkgebäude, der geschützte Innenhof und das großzügige Grundstück schaffen eine Atmosphäre, die gleichermaßen Ruhe, Freiraum und Entwicklungspotenzial bietet – ein Ort mit Geschichte und Zukunft.



*Raum für Leben.
Platz für Ideen
Ein Ort zum
Ankommen.*

-  Wohnhaus mit Charme und Substance
-  Großzügige Nebengebäude und Scheunen
-  Ursprünglicher Innenhof mit Pflastersteinen
-  Weitläufige Wiesen und Gartenbereiche
-  Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Ein Anwesen,
das inspiriert,
Raum Schenkt und
unzählige
Möglichkeiten eröffnet.



Wohnen mit



CHARAKTER UND WÄRME

Im Wohnhaus verbinden sich historische Substanz und zeitgemäßer Wohnkomfort zu einem harmonischen Ganzen. Helle Räume, hochwertige Materialien und liebevoll erhaltene Details schaffen eine Atmosphäre, die Geborgenheit vermittelt und zugleich Raum für modernes Leben bietet.

Jeder Bereich des Hauses erzählt seine eigene Geschichte – geprägt von handwerklicher Qualität, sorgfältiger Pflege und dem respektvollen Umgang mit der gewachsenen Bausubstanz.



Das Esszimmer

Der großzügige Essbereich im Obergeschoss bietet den idealen Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten, Familienfeste und gesellige Abende. Großzügige Fenster sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen die freundliche, einladende Atmosphäre.

Handwerk trifft Qualität

Maßgefertigt vom Schreinermeister aus Fulda, verbindet diese Küche zeitloses Design mit hochwertiger Verarbeitung. Granitarbeitsplatten, handgefertigte Details und Soft-Close-Schubladen schaffen eine Küche, die ebenso langlebig wie funktional ist.



„Ein Zuhause entsteht dort, wo
Qualität auf Beständigkeit trifft.“



LICHT. RAUM. GEBORGENHEIT.



Das Wohnzimmer

Es bildet den Mittelpunkt des Hauses. Großzügige Fensterflächen, warme Materialien und der fließende Übergang zum Wintergarten schaffen eine helle und einladende Wohnatmosphäre. Zu jeder Jahreszeit entstehen hier Räume, die gleichermaßen Rückzug und Begegnung ermöglichen. Der Wintergarten erweitert den Wohnbereich um einen Ort, an dem sich die Jahreszeiten unmittelbar erleben lassen. Ob das erste Grün des Frühlings, die Farben des Herbstes oder ein verschneiter Garten – hier verbindet sich das Leben im Haus mit der Natur vor der Tür.



Räume zum Ankommen und Abschalten

Die Schlafräume setzen die ruhige und harmonische Gestaltung des Hauses konsequent fort. Großzügige Fenster, angenehme Proportionen und der Blick ins Grüne schaffen eine Atmosphäre, die Erholung und Geborgenheit in den Mittelpunkt stellt.



Das Gästezimmer bietet darüber hinaus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – als stilvoller Rückzugsort für Besucher, Homeoffice oder zusätzliches Schlafzimmer.

Mit dem Blick über Wiesen und Felder beginnt hier jeder Tag in ruhiger Atmosphäre. Die Schlafräume bieten Rückzug, Licht und Ausblicke, die den ländlichen Charakter des Anwesens auf besondere Weise erlebbar machen.

„Manchmal ist Luxus einfach nur Ruhe.“

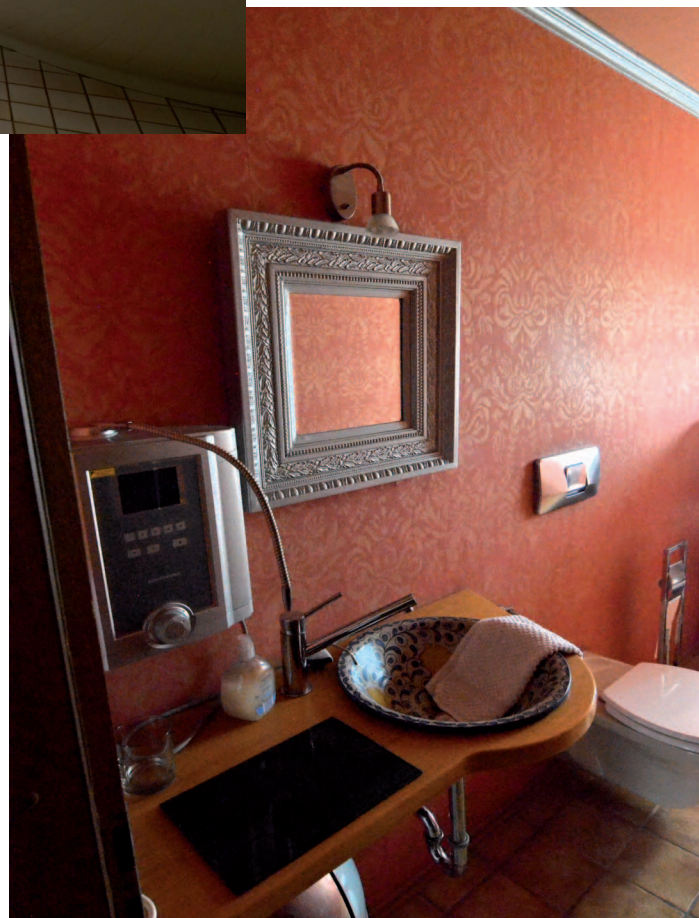


Komfort für jeden Tag

Das helle Familienbad bietet mit Dusche, WC und einer großzügigen Eckbadewanne alles, was modernes Wohnen angenehm macht. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ausreichend Platz für den Alltag und entspannte Momente gleichermaßen.



Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort – sowohl im Familienleben als auch beim Empfang von Gästen.



Modernisiert. Hochwertig.

Die eigenständige Wohnung im Erdgeschoss wurde 2025 umfassend und hochwertig saniert. Helle, stilvoll aufeinander abgestimmte Farben, moderne Materialien und eine durchdachte Raumgestaltung schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre, die zeitgemäßen Ansprüchen gerecht wird.

Ein modernes Badezimmer sowie die sorgfältig ausgeführten Sanierungsarbeiten unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch dieser Wohneinheit. Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich gleichermaßen als Kapitalanlage, für Mehrgenerationenwohnen oder zur späteren Eigennutzung.

Insgesamt stehen in dieser Wohneinheit 2 Bäder mit Dusche und ein zusätzliches Gäste WC zur Verfügung.

ZUSÄTZLICHER WOHNRAUM



2025 hochwertig saniert

- moderne, helle Wohnräume
- stilvolle Farbgestaltung
- modernes Badezimmer
- derzeit vermietet
- ideal für Mehrgenerationenwohnen



„Ein zusätzlicher Wohnbereich mit vielfältigen Möglichkeiten – hochwertig modernisiert.“



GARTENRÄUME

Über viele Jahre professionell geplant, liebevoll angelegt und mit großer Sorgfalt gepflegt. Ein lebendiger Garten, der sich mit jeder Jahreszeit verändert und immer wieder neue Blickwinkel eröffnet.

Der englisch inspirierte Cottage-Garten wurde bewusst in verschiedene Gartenräume gegliedert. Jeder Bereich besitzt seinen eigenen Charakter – von blütenreichen Staudenbeeten über ruhige Sitzplätze bis hin zum Selbstversorgergarten mit Obst, Beeren und Gemüse. So entstehen Orte zum Verweilen, Genießen und Krafttanken, die sich harmonisch zu einem lebendigen Gesamtkonzept verbinden.

Die sorgfältige Planung verbindet Ästhetik und Nutzen auf besondere Weise. Während geschwungene Wege, Rosen und Stauden den romantischen Charakter des Gartens prägen, laden sonnige und schattige Rückzugsorte zum Lesen, Entspannen oder gemeinsamen Verweilen ein. Gleichzeitig bietet der Nutzgarten Raum für den Anbau von Gemüse, Kräutern und Obst – ein Ort, der Schönheit und Nachhaltigkeit miteinander verbindet.



„Ein Garten ist mehr als seine Pflanzen – er ist ein Ort, an dem jede Jahreszeit und jeder Gartenraum eine eigene Geschichte erzählt.“





DIE GARTENBEREICHE

Cottage-Garten - Blütenreiche Staudenbeete, Rosen, Lavendel und Formschnittgehölze.

Obst- und Naschgarten - alte Apfel- Birnen- und Pflaumenbäume sowie Johannis-, Himbeersträucher und Hollunder.

Selbstversorgergarten - Großzügige Gemüsebeete, Kräuter und Anbauflächen für saisonale Ernte.

Ruhezonen - Mehrere liebevoll gestaltete Sitzplätze zwischen Gehölzen und Stauden laden zum Entspannen und Krafttanken ein.

Offene Gartenräume - Großzügige Rasenflächen verbinden die einzelnen Bereiche miteinander und schaffen Blickachsen in die umgebende Landschaft.



Historische Wirtschaftsgebäude mit vielfältigen Möglichkeiten



Die großzügigen Wirtschaftsgebäude sind Ausdruck der landwirtschaftlichen Geschichte des Hofes und eröffnen zugleich zahlreiche Perspektiven für zukünftige Nutzungen. Ob Hobby, Handwerk, Tierhaltung, Lager oder individuelle Projekte – hier stehen außergewöhnlich viel Raum und Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung.



Das Ensemble:

- großzügige Fachwerkscheune mit viel Lager- und Nutzfläche
- offener Stallbereich mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- ehemalige Melkstände, heute als Werkstatt und Arbeitsbereich nutzbar
- weitere Werkstatt- und Nebenräume
- befestigte Hofflächen mit kurzen Wegen zwischen allen Gebäuden
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Handwerk, Tierhaltung, Fahrzeuge oder Sammlungen

„Raum schafft Möglichkeiten
– und manchmal entstehen
daraus ganz neue Ideen.“

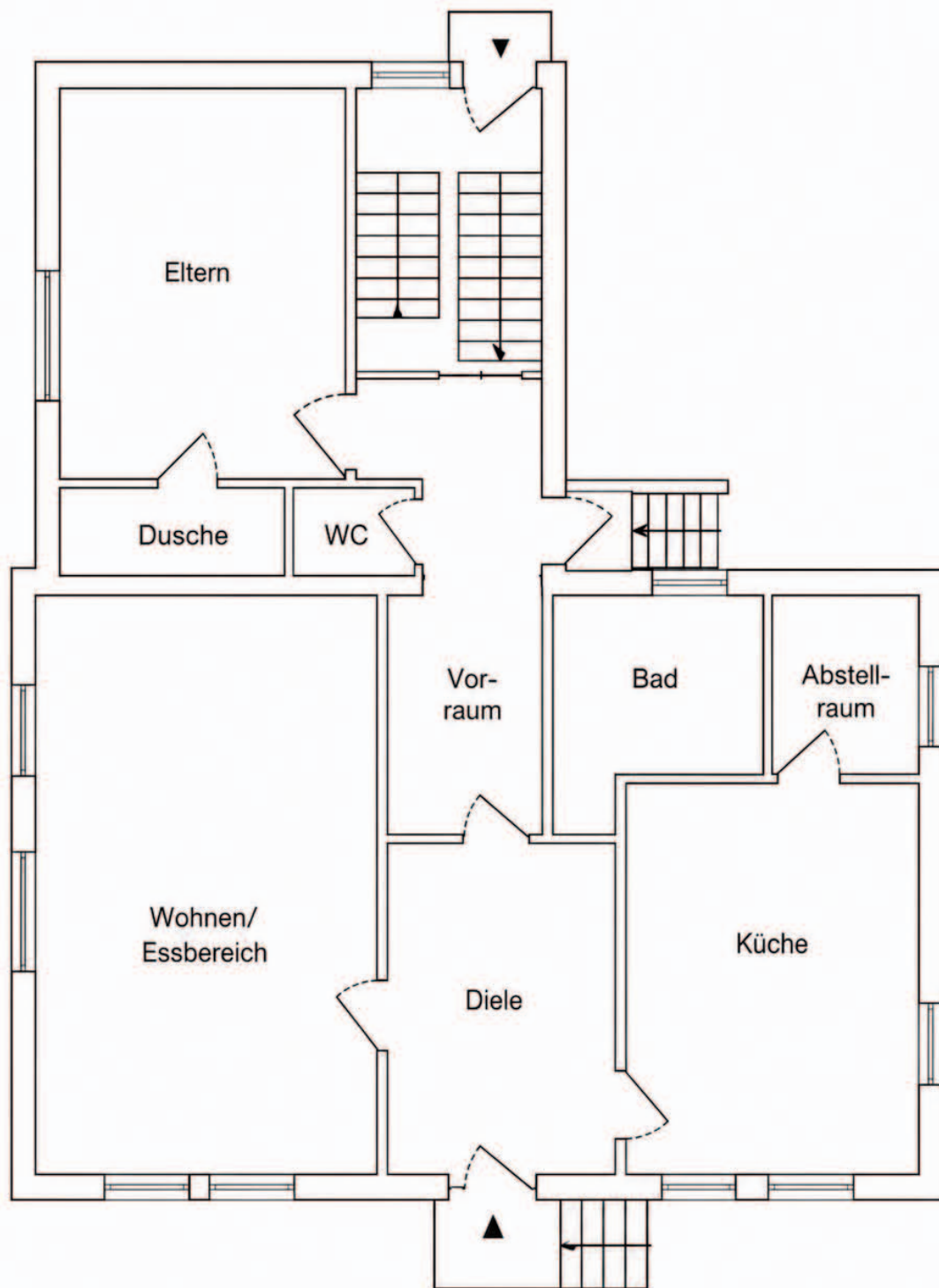




„Zwischen Balken und Fachwerk lebt
der Charakter eines echten Hofes.“

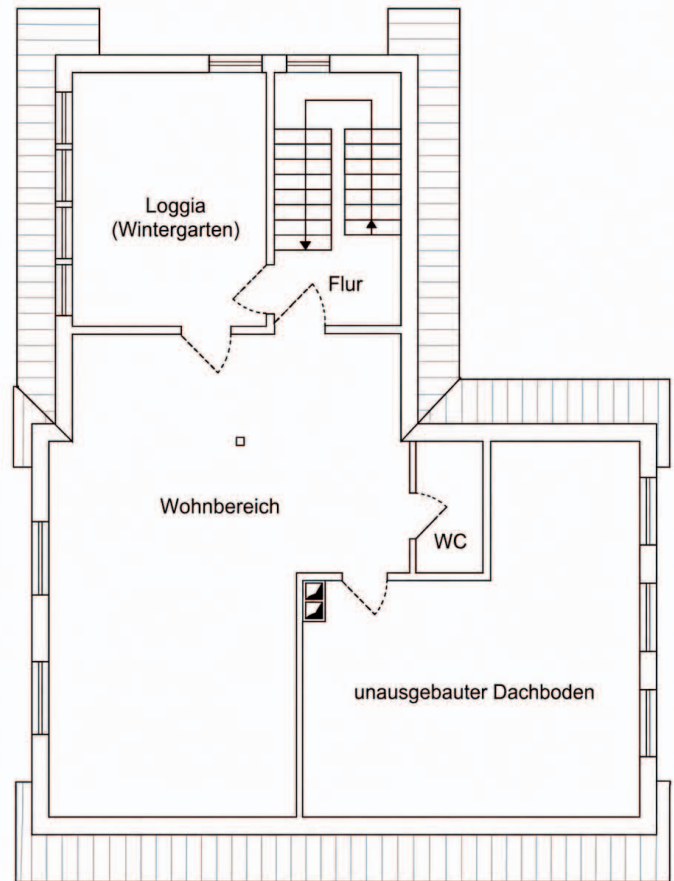
Zufahrt zur Wiese



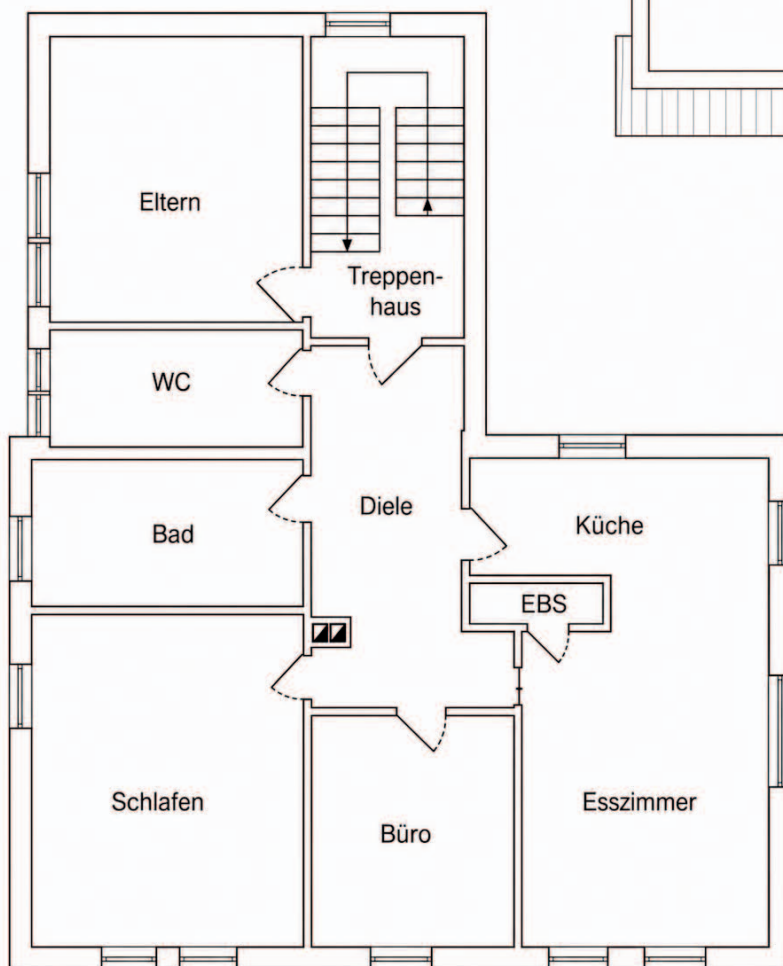


Erdgeschoss





Dachgeschoss



Erste Etage



ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis informiert über den energetischen Zustand des Gebäudes und liegt vor.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16.10.2023

Gültig bis: 09.12.2035

Registrierungsnummer: HE-2025-006117180

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend
Adresse	Auf der Langen Wiese 34, 36166 Haunetal
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	1907, 1988 Anbau
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2013
Anzahl der Wohnungen	2
Gebäudefläche (A _g)	368 m ² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Holzpellets
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Holzpellets
Erneuerbare Energien ⁵	Art: Solarthermie, Holz Verwendung: Warmwasser, Warmwasser und Heizung
Art der Lüftung ⁵	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁵	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: ☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf ☐ (Änderung/Erweiterung)
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

**ENERGIE
AUSWEIS** 48
Energieausweis 48 GmbH
Dietrich-Hepp-Str. 10, 36166 Haunetal
Helmstedt-Str. 2a
51065 Köln

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum: 10.12.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

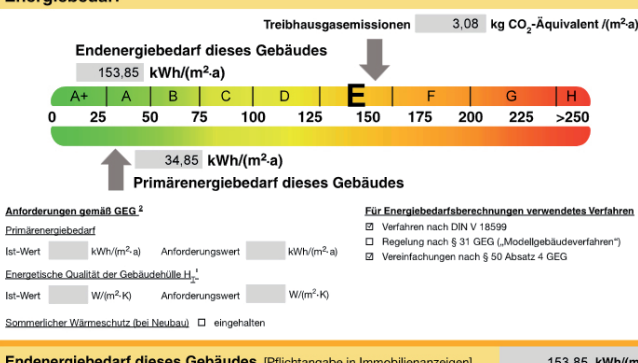
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer: HE-2025-006117180

2

Energiebedarf



Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁵: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch ausschließliche Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie: ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b) ☐ Wärmepumpe (§ 71c) ☐ Stromerzeugung (§ 71d) ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e) ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f) ☐ Wärmepumpe-Hybridheizung (§ 71h) ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i) ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage: ☐ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen⁵

Summe⁵: ☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁵

Anteil EE⁵: ☐ Anteil der erneuerbaren Energie: ☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Summe⁵: ☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

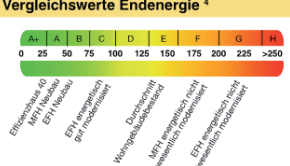
³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_g), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsberechnung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registrierungsnummer: HE-2025-006117180

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	Prüfung, ob eine nachträgliche Dämmung von unzureichend gedämmten wärmeübertragenden Umfassungsflächen technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	☐	☒	
2	Sonstiges	Thermografische Untersuchung der Gebäudehülle durch einen Fachingenieur oder zertifizierten Messtechniker.	☐	☒	
3	Sonstiges	Gebäudehülle: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort.	☐	☒	
4	Sonstiges	Prüfung, ob eine Nutzung von erneuerbaren Energien technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	☐	☒	
5	Sonstiges	Anlagentechnik: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort.	☐	☒	

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: <https://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Für eine genauere energetische Beurteilung des Gesamtobjekts und insbesondere für die Planung geeigneter und wirtschaftlich sinnvoller Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir eine ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort eines qualifizierten und erfahrenen Fachingenieurs oder Architekten.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

LAGE

Ländliche Idylle – zentral verbunden

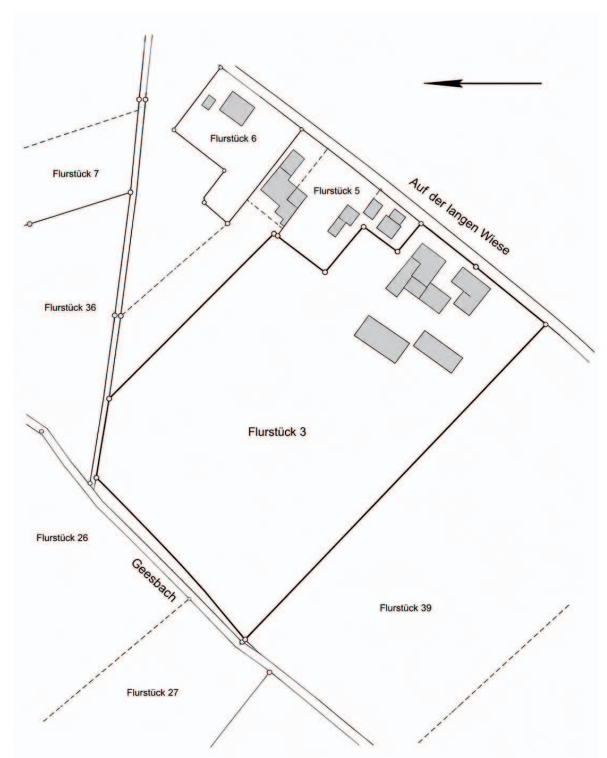
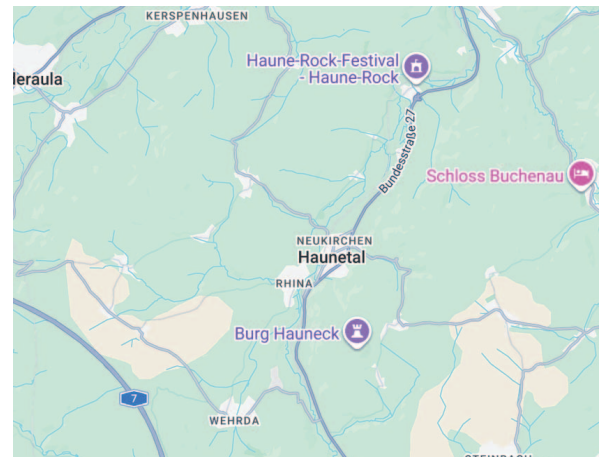
Haunetal-Wehrda vereint die Ruhe des ländlichen Lebens mit einer sehr guten Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft zwischen Bad Hersfeld und Fulda bietet der Ort ein naturnahes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und kulturellen Angeboten. Die Bundesstraße 27 sowie der Bahnhof im benachbarten Neukirchen sorgen für eine gute regionale Anbindung.

Alles für den Alltag in wenigen Minuten
Einkaufsmöglichkeiten (u. a. EDEKA) in Neukirchen (ca. 3 km)
Sparkasse, Ärzte, Apotheke und weitere Nahversorgung
Kindergarten und Grundschule
Bahnhof Haunetal-Neukirchen mit Bahnverbindung Richtung Fulda und Bad Hersfeld
Gute Anbindung über die B27
Familienfreundlich und naturnah

Der historische Ortskern, das Dorfgemeinschaftsleben und die umgebende Natur prägen den Charakter Wehrdas. Ein Kinderspielplatz befindet sich direkt in der Nachbarschaft und ist in wenigen Minuten erreichbar. Spazier-, Wander- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür und machen das Haunetal zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Naturliebhaber.

Zwischen Stadt und Natur

Während Bad Hersfeld und Fulda mit ihren historischen Innenstädten, Theatern, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten schnell erreichbar sind, genießen Sie in Wehrda vor allem eines: Ruhe, Weite und Lebensqualität inmitten einer gewachsenen Kulturlandschaft.



„Die Ruhe des Landlebens – mit der Freiheit, Kultur und Stadtleben jederzeit in kurzer Zeit erreichen zu können.“