EXPOSÉ

Ein außergewöhnlicher Hof mit Raum für neue Lebensentwürfe

Ein besonderer Ort für Menschen mit Ideen – Wohnen, Arbeiten, Tiere und Leben inmitten der Natur

Hengstbacherhof 7 · 67822 Sankt Alban · Donnersbergkreis

245 m² Wohnfläche · ca. 2.804 m² Grundstück · große Scheune und Stallungen · weitere Nebengebäude · historischer Hofbrunnen · zusätzliche Landwirtschaftsflächen pachtbar

Der Hof auf einen Blick

Ein außergewöhnliches Anwesen mit viel Raum und Entwicklungspotenzial

Hengstbacherhof 7 ist eine historisch gewachsene Hofstelle mit großem Wohnhaus, Scheune, Stallungen und weiteren Nebengebäuden. Zum Kaufobjekt gehören insgesamt rund 2.804 m^2 Grundstück mit Hof-, Garten- und Wiesenflächen.

Das Anwesen richtet sich an Menschen, die bewusst mehr suchen als ein fertiges Einfamilienhaus: einen Ort, den sie nach ihren eigenen Vorstellungen entwickeln können – für großzügiges Wohnen, mehrere Haushalte, Tiere, Handwerk, kreative Arbeit, Selbstversorgung oder gemeinschaftliche Lebensformen.

Die wichtigsten Eckdaten:

Kaufpreisvorstellung: *325.000 €*
Verkauf: provisionsfrei von privat
Grundstück: ca. 2.804 m^2
Wohnfläche derzeit: ca. 245 m^2
Wohnhaus:
zwei Vollgeschosse, ausbaufähiges Dachgeschoss, kleine Einliegerwohnung
Wirtschaftsgebäude:
ca. 270 m^2 Grundfläche (26,5 × 10,2 m Außenmaß), Scheune, Stallungen und umfangreiche Nutzflächen
Weitere Gebäude:
ehemaliges Knechthaus und weitere Nebenräume
Bauweise:
gesamtes historisches Hofensemble in massiver Bruchsteinbauweise
Zustand Wohnhaus:
derzeit nicht bezugsfertig, Renovierung und Modernisierung erforderlich
Außenbereich:
geschützter Innenhof, Garten- und Wiesenflächen
Besonderheit:
historischer eigener Hofbrunnen
Versorgung:
öffentlicher Trinkwasser- und Stromanschluss, schneller Glasfaseranschluss
Wärme:
vorhandener Anschluss an ein regeneratives Nahwärmenetz
Abwasser:
vorhandene naturnahe Abwasserbehandlung
Landwirtschaft:
weitere Acker-, Grünland-, Agroforst- und Agroobstflächen nach Vereinbarung pachtbar
Planung:
digitale Bestandspläne mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten vorhanden

Ein Ort mit mehr als 1.100 Jahren Geschichte

Die Wurzeln des Hengstbacherhofs reichen bis ins frühe Mittelalter zurück. Historische Überlieferungen verbinden den Ort mit dem bereits um 900 erwähnten Gibinezbach, einem landwirtschaftlichen Hof im Besitz des Klosters Münsterdreisen; der alte Name *Heinsbach* lebt bis heute in der örtlichen Bezeichnung „die Heinschbach“ fort.

Die heutige Weilersiedlung entwickelte sich im Wesentlichen ab dem frühen 18. Jahrhundert. Großzügige landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohnhäusern, Scheunen und Wirtschaftsgebäuden prägen ihren besonderen Charakter bis heute.

Der Hengstbacherhof ist in die offene und weite Landschaft des Nordpfälzer Hügellandes eingebettet. Wiesen, Felder, Streuobstbestände und sanfte Höhenzüge prägen das Umfeld; in der Ferne öffnet sich der Blick zum Donnersberg.

Die Hofstraße dient nahezu ausschließlich dem Anliegerverkehr. Größere oder stark befahrene Straßen gibt es in der unmittelbaren Umgebung nicht. Dadurch entsteht eine heute selten gewordene Ruhe – und nur wenige Schritte vom Hof entfernt beginnt die freie Landschaft.

Hof 7 liegt am westlichen Rand des Weilers. Die zum Grundstück gehörenden Freiflächen gehen in südwestlicher Richtung unmittelbar in dauerhaft landwirtschaftlich genutztes Offenland über. Der freie Blick in diese Richtung bleibt damit unverbaubar.

Auch nachts zeigt sich die besondere Lage: Durch die geringe Besiedlungsdichte und Lichtverschmutzung ist der Sternenhimmel hier noch intensiv erlebbar.

Trotz der ländlichen Lage bleiben die regionalen Zentren erreichbar. Rockenhausen und Kirchheimbolanden liegen in kurzer Entfernung; Bahnanschlüsse bestehen in Alsenz und Rockenhausen. Auch Kaiserslautern, Bad Kreuznach sowie die Rhein-Main- und Rhein-Neckar-Region sind mit dem Auto oder der Bahn gut erreichbar.

Blick über den Hengstbacherhof in Richtung Donnersberg

Gewachsene Architektur mit eigenständigem Charakter

Wohnhaus, große Scheune, Stallungen und weitere Nebengebäude bilden gemeinsam ein historisch gewachsenes Hofensemble. Sämtliche Gebäude wurden in massiver Bruchsteinbauweise errichtet und fassen einen weitgehend geschützten, hufeisenförmigen Innenhof.

Die einheitliche Natursteinarchitektur, unterschiedliche Dachhöhen, große Tore und die über Jahrzehnte gewachsenen Proportionen verleihen der Hofstelle einen warmen, beinahe südwestfranzösisch anmutenden Charakter.

Der Innenhof bildet dabei einen eigenen Außenraum zwischen den historischen Gebäuden – geschützt, vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt und vielseitig nutzbar. Eine solche räumliche Qualität lässt sich bei heutigen Neubauten kaum noch schaffen.

Auch die bauliche Ausgangslage ist bemerkenswert: Ein mit historischer Bausubstanz erfahrener Architekt hat die Bausubstanz aller Gebäude als sehr solide eingeschätzt.

Blick aus nördlicher Richtung: Das Wohnhaus und im Vordergrund die Hofstraße

Blick aus östlicher Richtung: Der geschützte Innenhof bildet das räumliche Zentrum der Hofstelle

Das Wohnhaus

245 m² Raum für individuelle Wohnkonzepte

Das zweigeschossige Wohnhaus verfügt über rund 245 m² Wohnfläche sowie ein ausbaufähiges Dachgeschoss. Das Gebäude dürfte nach Bauart und den vorliegenden Erkenntnissen im Wesentlichen um 1900 entstanden bzw. in dieser Zeit in seine heutige Form gebracht worden sein.

Die großzügige Grundstruktur eröffnet sehr unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten – vom großen Familienhaus über Mehrgenerationenwohnen bis hin zur Aufteilung in mehrere, eigenständig nutzbare Wohnbereiche.

Das Wohnhaus ist größtenteils unterkellert. Vier Kellerräume bieten zusätzliche Lager- und Nutzflächen: ein Raum mit historischem Tonnengewölbe, drei weitere mit preußischen Kappengewölben zwischen Stahlträgern. Das Kellergeschoss ist sowohl über eine Außentreppe vom Innenhof als auch über eine Innentreppe aus der Küche im Erdgeschoss erreichbar.

Das Wohnhaus war bis Ende 2024 vollständig bewohnt. Anschließend wurde mit ersten Sanierungsarbeiten begonnen. Dabei wurden in mehreren Räumen Innenputze entfernt und einzelne Ausbaukomponenten zurückgebaut; in einem Nebenraum wurde unter anderem eine Deckenverkleidung entfernt.

Das Gebäude ist deshalb heute nicht bezugsfertig und muss vor einer erneuten Wohnnutzung renoviert und modernisiert werden. Die solide historische Grundsubstanz ist davon jedoch nicht beeinträchtigt.

Großzügige, helle Räume bieten viel Freiheit für eine individuelle Neugestaltung

Unterschiedliche Wohnmodelle sind möglich

Bereits heute besteht eine kleine Einliegerwohnung. Durch die Größe und Grundstruktur des Hauses können perspektivisch drei bis vier Wohnbereiche bzw. Wohneinheiten allein im Wohnhaus entwickelt werden.

Für eine voneinander unabhängige Erschließung mehrerer Einheiten wäre eine Neuorganisation des Treppen- und Zugangsbereichs erforderlich. Die vorhandene Gebäudestruktur bietet dafür gute planerische Voraussetzungen.

Historische Substanz bewusst weiterentwickeln

Eine besondere Qualität des Wohnhauses liegt gerade darin, dass es nicht über Jahrzehnte vollständig modernisiert und technisch überformt wurde. Die historische Bauweise mit ausschließlich natürlichen Materialien ist über weite Bereiche authentisch erhalten.

Die zweischaligen Natursteinwände bilden als Außenmauern eine robuste und langlebige Grundlage. Innen befinden sich zum Teil Natursteinwände und zum Teil Holz-Fachwerkwände mit Stroh-Lehm-Füllungen. Die Decken sind als robuste Holzbalkendecken mit Strohlehm-Füllungen ausgeführt. Gleichzeitig finden sich nur wenige spätere Baukonstruktionen, die vor einer substanzgerechten Sanierung zunächst aufwendig zurückgebaut werden müssten.

Damit eignet sich das Gebäude besonders gut für eine baubiologisch orientierte und diffusionsoffene Sanierung, beispielsweise unter Verwendung von Kalk, Lehm, Holz und Holzfaser.

Historische Details, großzügige Raumstrukturen und eine weitgehend authentisch erhaltene Bausubstanz – gute Voraussetzungen für eine individuelle, substanzgerechte Sanierung

Gute Voraussetzungen für die Umsetzung

Für die Erneuerung der Fenster liegt bereits ein Angebot für hochwertige Holzsprossenfenster mit energetischer Verglasung vor. In der Region gibt es zudem erfahrene Handwerksbetriebe für Lehmbau, Zimmererarbeiten und den Umgang mit historischer Bausubstanz.

Der Eigentümer hat am unmittelbar benachbarten Hengstbacherhof 5 selbst umfangreiche Erfahrungen mit der baubiologischen Sanierung vergleichbarer historischer Gebäude gesammelt und gibt dieses Wissen sowie bewährte regionale Handwerkskontakte auf Wunsch gerne weiter.

Scheune, Stallungen und Nebengebäude

Raum für Tiere, Handwerk, Arbeit und neue Nutzungen

Ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal von Hof 7 sind die außergewöhnlich umfangreichen Wirtschafts- und Nebengebäude.

Die westliche Seite des Hofes wird von einem rund 26,5 m langen und etwa 10,2 m breiten Wirtschaftsgebäuderiegel geprägt. Auf einer Grundfläche von rund 270 m^2 befinden sich große Scheunenbereiche, ehemalige Stallungen sowie Lager- und Funktionsflächen. Der digitale Erdgeschossplan zeigt diese Bereiche zusammen mit Innenhof, Brunnen und Knechthaus als zusammenhängende Hofstruktur. Die Gebäude wurden ursprünglich für eine aktive landwirtschaftliche Nutzung geschaffen. Entsprechend großzügig sind viele Tore, Raumhöhen, Lager- und Bewegungsflächen dimensioniert.

Neben ihrer bisherigen Nutzung für Tierhaltung, Futter, Maschinen und Geräte eröffnen die Gebäude zahlreiche weitere Perspektiven, beispielsweise für:

- Werkstatt oder Handwerksbetrieb
- Atelier und kreative Arbeit
- Lager und Fahrzeuge
- Tierhaltung
- Gäste- oder Veranstaltungsbereiche
- zusätzliche Wohnnutzungen
- gemeinschaftliche Räume

Die konkrete Umnutzung richtet sich selbstverständlich nach dem jeweiligen Konzept und den erforderlichen Genehmigungen.

Großzügiger Scheunenbereich mit breiter Toreinfahrt, massiven Bruchsteinwänden und historischer Holzkonstruktion

Das Wirtschaftsgebäude von innen

Großzügige Räume und beeindruckende historische Holzkonstruktionen

Das große Wirtschaftsgebäude beeindruckt nicht nur durch seine Grundfläche, sondern vor allem durch die großzügigen zusammenhängenden Raumvolumen.

Breite Tore, ehemalige Stallbereiche, massive Bruchsteinwände und weit gespannte historische Holzkonstruktionen prägen den Charakter des Gebäudes. Besonders die Scheunen- und Dachbereiche vermitteln, wie viel nutzbarer Raum hier vorhanden ist.

Die weitgehend offen erhaltene Konstruktion bietet eine außergewöhnliche Grundlage, um die bestehenden Flächen künftig sehr unterschiedlich zu nutzen und weiterzuentwickeln – von Landwirtschaft und Tierhaltung über Lager, Werkstatt und Atelier bis hin zu neuen, individuell geplanten Nutzungen.

Vom ehemaligen Stall bis in die weitläufigen Dachräume: Das Wirtschaftsgebäude bewahrt seine historische Nutzungsstruktur und eröffnet zugleich außergewöhnlich viel Raum für neue Ideen.

Tiere, Garten und Landwirtschaft

Ein Hof, auf dem Landwirtschaft bereits gelebt wurde

Hof 7 war bis vor Kurzem nicht nur Wohnort, sondern auch Standort einer kleinteiligen regenerativen Landwirtschaft. Auf der Hofstelle wurden unter anderem Schafe, Schweine, Hühner und Enten gehalten. Die vorhandenen Stallungen, Scheunen- und Lagerbereiche spiegeln diese Nutzung bis heute wider.

Zum Kaufobjekt gehören neben den bebauten Hofbereichen auch Garten- und Wiesenflächen. Sie bieten Platz für Gartenbau, Obst, Selbstversorgung, Ausläufe oder andere individuelle Nutzungen.

Für Menschen, die darüber hinaus größere Flächen bewirtschaften oder Tiere halten möchten, besteht eine besondere Möglichkeit: In unmittelbarer Nachbarschaft stehen weitere Acker-, Grünland- sowie bereits entwickelte Agroforst- und Agroobstflächen zur Verfügung, die nach individueller Vereinbarung gepachtet werden können.

Damit kann das Anwesen insbesondere auch für Menschen interessant sein, die mit Pferden oder anderen Tieren aus den Ballungsräumen aufs Land ziehen, einen Selbstversorgergarten entwickeln oder eigene landwirtschaftliche und regenerative Konzepte umsetzen möchten.

Strukturreiche landwirtschaftliche Flächen und Agroforstsysteme in unmittelbarer Nachbarschaft.

Ein Hof für unterschiedliche Lebensmodelle

Nicht ein fertiges Konzept – sondern Raum für eigene Ideen

Die besondere Stärke von Hengstbacherhof 7 liegt darin, dass die Hofstelle nicht auf eine einzige Nutzung festgelegt ist. Unterschiedliche Menschen können hier sehr unterschiedliche Vorstellungen verwirklichen.

Großzügiges Familien- oder Mehrgenerationenwohnen

245 m^2 Wohnfläche und zahlreiche Nebenräume bieten genügend Platz für eine große Familie oder mehrere Generationen unter einem Dach.

Zwei Familien oder Wohngemeinschaft

Durch eine Neuorganisation der Erschließung können getrennte Wohnbereiche entstehen, während Innenhof, Garten oder Nebengebäude gemeinsam genutzt werden.

Wohnen und Arbeiten

Scheunen, Nebenräume und Glasfaseranschluss eröffnen interessante Möglichkeiten für Selbständige, Handwerker, Kreative oder Menschen im Homeoffice.

Tiere und Selbstversorgung

Stallungen, Garten- und Wiesenflächen sowie zusätzlich pachtbare Landwirtschaftsflächen ermöglichen die Verbindung von Wohnen, Tierhaltung und eigener Bewirtschaftung.

Gäste und temporäres Wohnen

Das Wohnhaus, das ehemalige Knechthaus und perspektivisch weitere Gebäudeteile bieten Potenzial für Gästezimmer, Apartments oder andere Beherbergungsformen – vorbehaltlich der jeweils erforderlichen Genehmigungen.

Gemeinschaftliche Wohnformen

Auch für WGs, Mehrgenerationenprojekte oder kleinere Wohngemeinschaften bietet die Hofstruktur interessante Voraussetzungen, ohne dass diese Nutzung den Charakter oder die Vermarktung des Anwesens bestimmt.

Ländlich leben, modern angebunden

Ver- und Entsorgung bereits vorhanden

Die ländliche Lage bedeutet am Hengstbacherhof keinen Verzicht auf moderne Infrastruktur.

Trinkwasser und Strom

Das Anwesen verfügt über einen öffentlichen Trinkwasseranschluss sowie einen eigenen öffentlichen Stromanschluss.

Glasfaser

Ein schneller Glasfaseranschluss ermöglicht leistungsfähiges Internet und damit auch professionelle Homeoffice- oder Gewerbenutzungen.

Regenerative Wärmeversorgung

Das Wohnhaus ist bereits an ein kleines Nahwärmenetz angeschlossen. Die Energiezentrale befindet sich auf dem benachbarten Hengstbacherhof 5 und erzeugt Wärme aus Solarthermie und Holzpellets. Diese Wärmeversorgung kann nach entsprechender Vereinbarung weiterhin genutzt werden. Alternativ steht es den zukünftigen Eigentümern frei, eine eigene Wärmeversorgung aufzubauen.

Naturnahe Abwasserbehandlung

Das Abwasser von Hof 7 wird bereits seit Jahren über die vorhandene Pflanzenkläranlage auf Hof 5 behandelt; die Leitungen sind vorhanden und diese Lösung kann grundsätzlich weiter genutzt werden. Bei einer künftig deutlich höheren Bewohnerzahl besteht alternativ die Möglichkeit, Hof 7 an die größere, von der Verbandsgemeinde betriebene Pflanzenkläranlage unterhalb des Hengstbacherhofs anzuschließen.

Historischer Hofbrunnen

Zum Anwesen gehört außerdem ein historischer Bruchsteinbrunnen. Er ist ein charakteristisches Element der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle und eröffnet zugleich interessante Möglichkeiten für Garten- und Brauchwassernutzungen, soweit technisch und wasserrechtlich möglich.

Regenerative und naturnahe Infrastruktur in unmittelbarer Nachbarschaft: Die Heizzentrale auf Hof 5 versorgt Hof 7 über das bestehende Nahwärmenetz; die Pflanzenkläranlage übernimmt derzeit die biologische Abwasserreinigung.

Nachbarschaft als Möglichkeit

Eigenständig leben – und dennoch von einem besonderen Umfeld profitieren

Hof 7 ist ein vollständig eigenständiges Anwesen. Gleichzeitig eröffnet die unmittelbare Nachbarschaft zu Hengstbacherhof 5 und 6 ein Umfeld, das für zukünftige Eigentümer einen zusätzlichen Mehrwert bieten kann.

Auf Hengstbacherhof 5 befinden sich heute unter anderem Unternehmen aus dem Umwelt- und Nachhaltigkeitsbereich, ein Dorfbüro sowie die im Aufbau befindliche Akademie für Zukunftsgestaltung Hengstbacherhof.

Daraus können sich – wenn dies gewünscht ist – Möglichkeiten für Austausch, Kooperation, berufliche Tätigkeit oder gemeinsame Projekte ergeben. Denkbar wäre beispielsweise auch die Vermietung zukünftiger Gästezimmer oder Apartments an Besucher der Akademie.

Auf Hengstbacherhof 6 befindet sich außerdem ein kleiner moderner Konzert- und Yogaraum, der für geeignete Veranstaltungen und Nutzungen angemietet werden kann.

Nähe, Austausch und Zusammenarbeit sind dabei Möglichkeiten – keine Voraussetzung. Jeder Hof bewahrt seinen eigenen Charakter und seine privaten Rückzugsräume.

Einblicke in die Infrastruktur auf Hengstbacherhof 5: Tagungsraum und Cafeteriabereich als Teil des besonderen Umfelds in unmittelbarer Nachbarschaft.

Grundstück und Hofstruktur

Was genau gehört zum Kaufobjekt?

Verkauft wird die Hofstelle Hengstbacherhof 7 einschließlich Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude mit Scheune und Stallungen, weiteren Nebengebäuden, Innenhof sowie den zugehörigen Hof-, Garten-, Wiesen- und Entwicklungsflächen.

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt rund 2.804 m^2.

Hof 7 am westlichen Rand des Weilers – unmittelbar angrenzend an die offene Landschaft

Der neu erstellte digitale Lageplan zeigt die Grundstücksabgrenzung sowie die Anordnung der Gebäude und Freiflächen.

Zusätzliche Entwicklungsperspektive

Westlich des Gebäudebestands befindet sich innerhalb des Kaufgrundstücks eine bislang unbebaute Teilfläche. Nach Auskunft der Gemeinde ist dieser Bereich im Flächennutzungsplan einer gemischten baulichen Nutzung zugeordnet. Daraus ergibt sich grundsätzlich zusätzliches bauliches Entwicklungspotenzial.

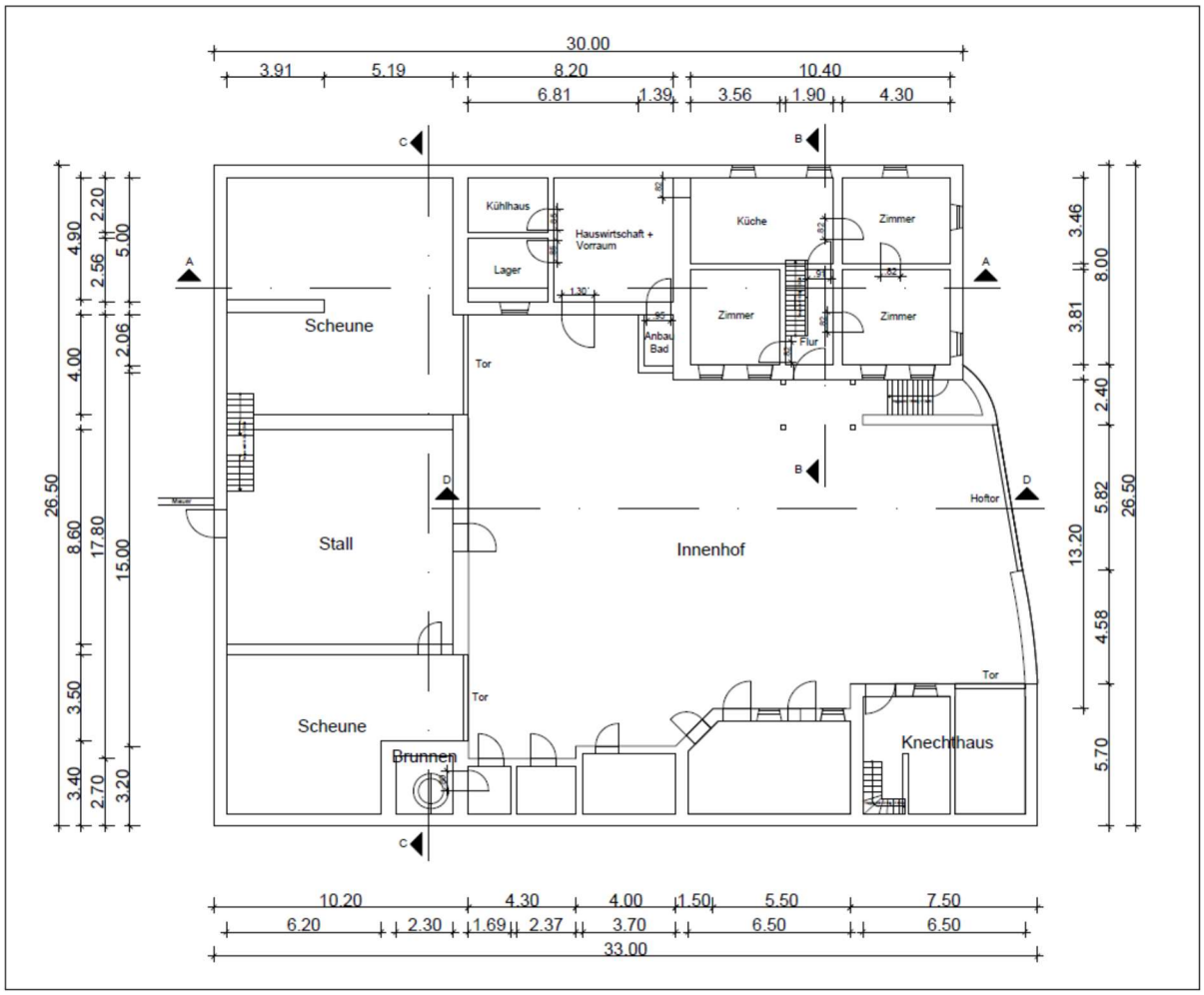
Bestand im Erdgeschoss

Die Hofstruktur wird im Grundriss sichtbar

Der Bestandsgrundriss des Erdgeschosses macht die besondere räumliche Struktur von Hof 7 auf einen Blick verständlich. Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Stall, Scheunenbereiche, Knechthaus und weitere Nebenräume gruppieren sich um den zentralen, hufeisenförmig gefassten Innenhof.

Dabei wird auch deutlich, dass Wohnen und ehemalige landwirtschaftliche Nutzung zwar funktional getrennt, räumlich jedoch eng miteinander verbunden sind. Kurze Wege zwischen Wohnhaus, Stallungen, Scheune, Lagerflächen und Außenbereichen sind ein typisches Merkmal der historisch gewachsenen Hofstelle.

Im Grundriss sind außerdem der historische Hofbrunnen, die Hofzufahrt sowie die unterschiedlichen Zugänge zu Wohn- und Wirtschaftsbereichen erfasst.



Bestandsgrundriss Erdgeschoss – Wohnhaus, Scheune, Stallungen und weitere Nebengebäude bilden einen zusammenhängenden Hofkomplex.

Die vorhandene Struktur eröffnet sehr unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten. Je nach Nutzungskonzept können bestehende Funktionen erhalten, neu organisiert oder einzelne Gebäudebereiche schrittweise anderen Nutzungen zugeführt werden.

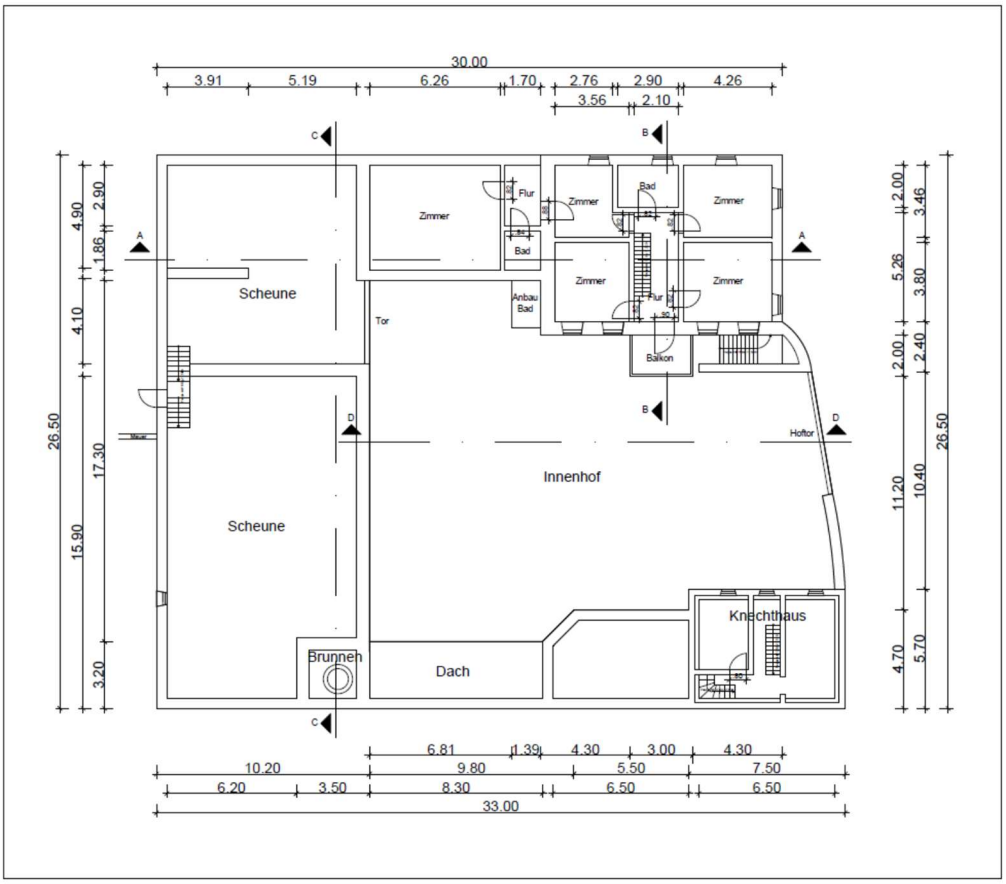
Bestand im Obergeschoss

Wohnräume und zusätzliche Flächenreserven

Der Obergeschossgrundriss zeigt die heutige Raumstruktur des Wohnhauses mit mehreren Zimmern, Bädern, Flur- und Erschließungsbereichen sowie Balkon.

Die Größe des Wohnhauses wird hier besonders deutlich: Die vorhandenen Räume bieten bereits im Bestand vielfältige Möglichkeiten für großzügiges Familien- oder Mehrgenerationenwohnen. Gleichzeitig schafft die Grundstruktur gute Voraussetzungen dafür, künftig mehrere voneinander stärker unabhängige Wohnbereiche zu entwickeln.

Für eine vollständige Trennung mehrerer Wohneinheiten wäre eine Neuorganisation der Erschließung erforderlich, wie z.B. ein Außentreppenhaus. Hierfür sind die digitalisierten Bestandspläne eine wertvolle Planungsgrundlage, weil Raumzuschnitte, Wandstellungen und vorhandene Zugänge bereits genau erfasst sind.



Mehr als nur Wohnfläche

Auch oberhalb der Wirtschafts- und Nebengebäude stehen erhebliche Flächen und Raumvolumen zur Verfügung. Große Teile werden heute noch in ihrer ursprünglichen landwirtschaftlichen Struktur genutzt beziehungsweise stehen als Dach-, Scheunen- und Lagerbereiche zur Verfügung.

Damit entsteht ein Entwicklungspotenzial, das weit über die bereits bestehende Wohnfläche des Wohnhauses hinausgeht. Welche Teile davon künftig tatsächlich zu Wohn-, Arbeits-, Gäste- oder anderen Zwecken genutzt werden können, hängt vom jeweiligen Konzept und den erforderlichen Genehmigungen ab.

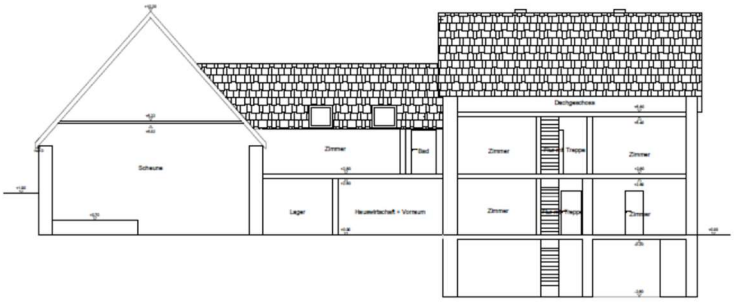
Gebäudeschnitte

Raumhöhen, Dachvolumen und Gebäudestruktur verstehen

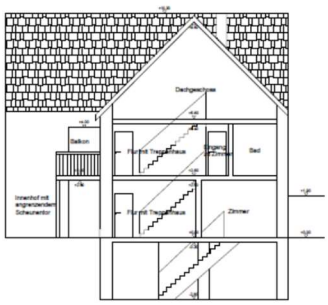
Während die Grundrisse die horizontale Organisation des Hofes zeigen, machen die Gebäudeschnitte eine weitere besondere Qualität des Ensembles sichtbar: die großzügigen Raumhöhen und erheblichen Dachvolumen.

Im Wohnhaus sind zwei Vollgeschosse sowie das darüberliegende, grundsätzlich ausbaufähige Dachgeschoss gut ablesbar. Die Schnitte zeigen zugleich die vorhandene Treppenerschließung und die Höhenbeziehungen zwischen Wohnräumen, Innenhof und angrenzenden Gebäudeteilen.

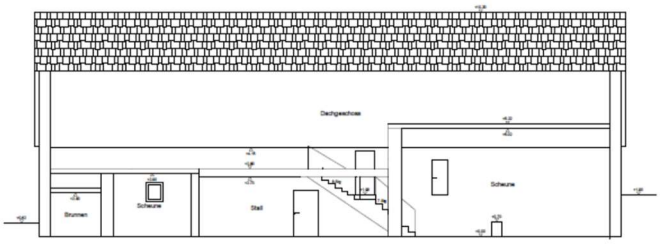
Schnitt A - A



Schnitt B - B



Schnitt C - C



Besonders eindrucksvoll sind die Dimensionen der ehemaligen Wirtschaftsgebäude. Scheunen- und Dachbereiche verfügen über große freie Bauvolumen und historische Holztragwerke, die den ursprünglichen landwirtschaftlichen Charakter bis heute erkennen lassen.

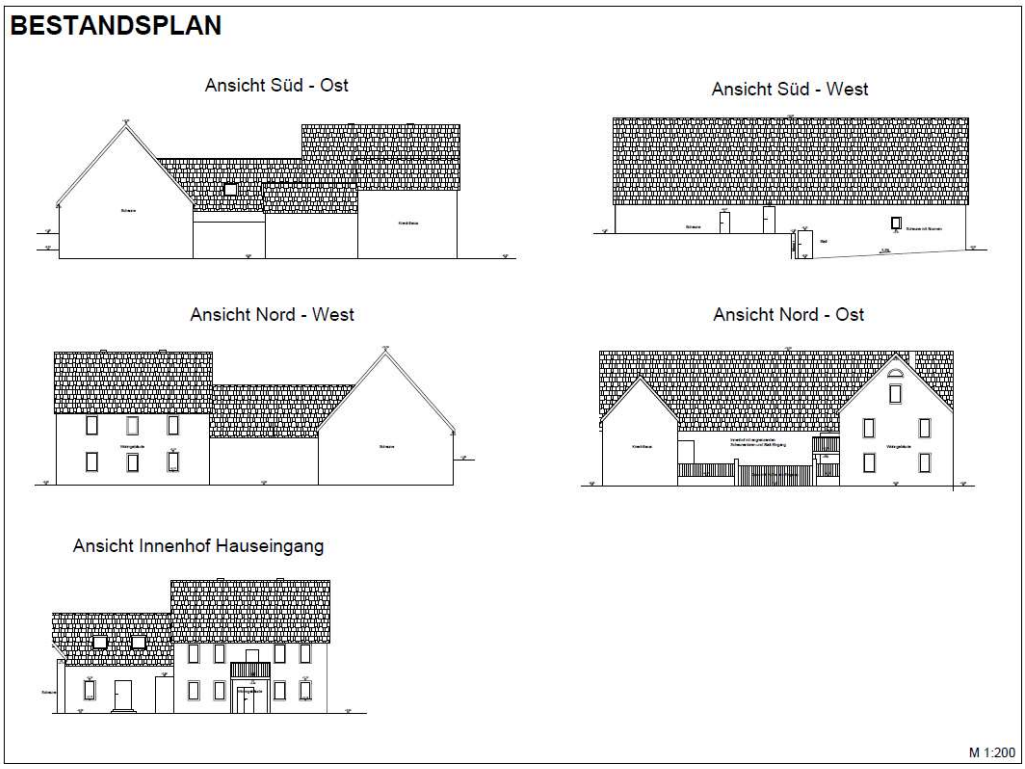
Die unterschiedlichen Gebäudehöhen und Dachformen sind dabei kein zufälliges Nebeneinander, sondern Teil der gewachsenen Hofstruktur. Sie schaffen Räume mit sehr verschiedenen Qualitäten – vom geschützten Stall- und Lagerbereich bis zum weit geöffneten Scheunen- und Dachraum.

Für zukünftige Nutzungen eröffnen sich daraus interessante Möglichkeiten. Zugleich zeigen die Schnitte, dass weitergehende Aus- und Umbauten sorgfältig auf die vorhandene Konstruktion und das jeweilige Nutzungskonzept abgestimmt werden sollten.

Gebäudeansichten, Ensembleschutz & Entwicklung

Historischen Charakter bewahren – neue Nutzung ermöglichen

Die digitalisierten Gebäudeansichten zeigen das Hofensemble aus allen wesentlichen Blickrichtungen. Besonders gut erkennbar sind die unterschiedlichen Gebäudehöhen und Dachformen sowie das Zusammenspiel von Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude und weiteren Nebengebäuden rund um den Innenhof.



Historische Identität erhalten – Entwicklung ermöglichen

Der Hengstbacherhof steht als historischer Weiler unter Ensembleschutz; Hof 7 selbst ist jedoch kein Einzelkulturdenkmal. Der Ensembleschutz dient vor allem dazu, das gewachsene äußere Erscheinungsbild des Weilers zu erhalten. Bei Umbauten und Modernisierungen sind deshalb insbesondere Gebäudeproportionen, Dachformen und Firsthöhen angemessen zu berücksichtigen.

Nach den langjährigen Erfahrungen des Eigentümers besteht bei Gemeinde und Verwaltung zugleich ein grundsätzlich positives Interesse an der Wiederbelebung und zeitgemäßen Nutzung historischer Bestandsgebäude. Umbauten und Umnutzungen sind daher grundsätzlich möglich bzw. sogar erwünscht. Konkrete Vorhaben sind selbstverständlich mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Dorferneuerung als zusätzliche Chance

Der Hengstbacherhof ist in das Dorferneuerungsprogramm eingebunden. Für geeignete private und gewerbliche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen können grundsätzlich Förderungen aus dem Dorferneuerungsprogramm beantragt werden. Der Eigentümer hat bei der Sanierung des benachbarten Hengstbacherhofs 5 selbst positive Erfahrungen mit diesem Förderinstrument gemacht. Art und Umfang einer möglichen Förderung sind für das jeweilige Vorhaben gesondert zu prüfen und zu beantragen.

Vielleicht genau der richtige Ort?

Ein Hof, der eine neue Geschichte sucht

Hengstbacherhof 7 ist keine fertige Immobilie für Menschen, die lediglich ein bezugsfertiges Haus suchen.

Die Hofstelle richtet sich vielmehr an Menschen, die den Wert historischer Bausubstanz erkennen, Raum für eigene Ideen suchen und bereit sind, einen besonderen Ort nach ihren persönlichen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Die Verbindung aus massivem Natursteinensemble, großzügigen Gebäuden, geschütztem Innenhof, unmittelbarer Natur, landwirtschaftlichen Möglichkeiten und moderner Infrastruktur macht den Hof zu einer seltenen Gelegenheit für Menschen, die Wohnen, Arbeiten und Leben neu miteinander verbinden möchten.

Kaufpreisvorstellung: 325.000 €
provisionsfrei von privat

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Kontakt

Joachim Böttcher
Hengstbacherhof 5
67822 Sankt Alban

Mobil: +49 171 6458687
E-Mail: eco-design@hengstbacherhof.de
Web: www.hengstbacherhof.de