



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Weinberg mit Herrenhaus, mit Verwalterhaus, mit 2 vermieteten Häusern und vielem mehr



Allgemein:

Objektnr. extern:	KBSW24088	Stand vom:	05.01.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1890
Ort:	06618 Naumburg	Wohnfläche:	1.130,00 m ²
Grundstücksfläche:	21.389,00 m ²	Anzahl Zimmer:	20,0

Preise:

Kaufpreis:	1.395.000,00 €	Provision:	3,57% inkl. 19% MwSt.
-------------------	----------------	-------------------	-----------------------

Energiepass:

Jahrgang:	nicht_noetig
------------------	--------------

Ansprechpartner:

Firma:	Kensington Berlin Südwest	Titel:	Dr.
Name:	Stefan Knieß	Straße:	Zehlendorfer Str 21
Ort:	14513 Teltow	Telefon:	015122662408
Faxnummer:	+49 (0) 3328 428 95 98	E-Mail:	stefan.kniess@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

****Objektbeschreibung****

Willkommen auf Ihrem einzigartigen Weingut am Weinberg 63-66 in Naumburg, einer Perle in der renommierten Saale-Unstrut-Weinregion. Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet Ihnen nicht nur ein florierendes Weingut, sondern auch ein großzügiges Grundstück mit drei charaktervollen Gebäuden, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der Grundstock für dieses besondere Ensemble wurde circa im Jahre 1890 gelegt.

****Grundstück und Weingut****

Das weitläufige Grundstück erstreckt sich über eine beeindruckende Fläche und umfasst einen malerischen Weinberg, der die besten Bedingungen für den Anbau hochwertiger Rebsorten bietet. Die Lage am Hang garantiert optimale Sonneneinstrahlung und hervorragende klimatische Bedingungen für die Weinproduktion. Hier können Sie ggf. Ihre Leidenschaft für den Weinbau in einer der traditionsreichsten Regionen Deutschlands voll ausleben. Momentan ist der Weinberg für 1.000,00 € im Jahr verpachtet.

****Gebäudeensemble****

Das Anwesen umfasst drei Gebäude, die sich harmonisch in die Landschaft einfügen und sowohl für private als auch geschäftliche Zwecke genutzt werden können:

1. ****Herrenhaus****: Das charmante Haupthaus (mit ca. 600m²) besticht durch seine traditionelle Architektur und bietet großzügige Wohnräume mit modernem Komfort. Es verfügt über mehrere Schlafzimmer, ein einladendes Wohnzimmer mit Kamin, eine voll ausgestattete Küche und elegante Bäder. Eine Terrasse mit Blick auf die Weinberge lädt zum Entspannen und Genießen ein.
2. ****Verwalterhaus****: Das separate Gästehaus (ehemaliges Verwalterhaus) bietet zusätzlichen Wohnraum (ca. 350 m²) für Besucher oder könnte als Ferienunterkunft genutzt werden. Es verfügt über gemütliche Schlafzimmer, eine Küche und ein Wohnzimmer, das den Gästen Komfort und Privatsphäre bietet.
3. ****Stallgebäude****: Das ehemalige Stallgebäude besteht aus insgesamt drei Teilen: aus zwei vermieteten Häusern und einem leer stehenden -zwischen den beiden Häusern liegenden -ehemaligen Stallbereich. Das eine Haus ist ca. 100 m² groß und wird für ca. 850 € pro Monat vermietet und das andere Haus ist ca. 80 m² groß und wird für zur Zeit für 250 € pro Monat vermietet.

Zusätzlich gibt es weitere Gebäude wie die Fasanerie, das Badehäuschen, den Weinkeller, das Garagenhäuschen, und das Weinberghäuschen.

****Zusätzliche Merkmale****

Das Anwesen bietet zudem ausreichend Parkmöglichkeiten und gepflegte Außenanlagen, die das Gesamtbild abrunden. Die Kombination aus Wohnkomfort und der idyllischen Lage macht dieses Objekt zu einem einzigartigen Angebot.

Erleben Sie die Faszination des Weinbaus in einer der schönsten Regionen Deutschlands und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses außergewöhnliche Anwesen bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie verzaubern.

Lage:

****Lage und Umgebung****

Das Weingut am Weinberg 63-66 liegt malerisch eingebettet in der historischen Stadt Naumburg, im Herzen der Saale-Unstrut-Region, einer der nördlichsten Qualitätsweinbauregionen Deutschlands. Diese Gegend ist bekannt für ihre traditionsreiche Weinkultur und ihre atemberaubende Landschaft, die von sanften Hügeln, malerischen Weinbergen und historischen Bauwerken geprägt ist.

****Umgebung****

Naumburg selbst ist eine Stadt mit reichem kulturellen Erbe und beeindruckender Architektur. Der berühmte Naumburger Dom, ein UNESCO-Weltkulturerbe, zieht Besucher aus aller Welt an. Die charmante Altstadt mit ihren engen Gassen, gemütlichen Cafés und Restaurants bietet ein einzigartiges Ambiente und lädt zum Verweilen ein.

Die Region um Naumburg ist ideal für Weinliebhaber und Naturliebhaber gleichermaßen. Die umliegenden Weinberge bieten zahlreiche Möglichkeiten für Wanderungen und Radtouren mit herrlichen Ausblicken auf das Saaleetal. Die Nähe zur Saale ermöglicht zudem Aktivitäten wie Kanufahrten und Bootsfahrten.

****Verkehrsanbindung****

Das Weingut ist verkehrstechnisch gut angebunden. Naumburg liegt an der Bahnstrecke zwischen Leipzig und Erfurt, was eine einfache Anreise mit dem Zug ermöglicht. Mit dem Auto ist die Region über die A9 und die A38 gut erreichbar, und die nächstgelegenen Flughäfen in Leipzig/Halle und Erfurt bieten internationale Verbindungen.

****Infrastruktur****

Die Stadt Naumburg bietet eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischen Einrichtungen und kulturellen Veranstaltungen. Die Region ist bekannt für ihre Gastfreundschaft und ihre kulinarischen Spezialitäten, insbesondere die lokalen Weine, die in zahlreichen Weingütern und Straußwirtschaften verkostet werden können.

Dieses Weingut bietet nicht nur eine hervorragende Lage für den Weinbau, sondern auch eine einmalige Gelegenheit, Teil einer lebendigen und traditionsreichen Weinregion zu werden.

Ausstattung:

- Herrenhaus ca. 600 m²
- Verwalter Haus ca. 350 m²
- ehemaliges Stallgebäude, leer stehend
- ein vermietetes Haus ca. 100 m²
- ein vermietetes Haus ca. 80 m²
- eine Fasanerie
- ein Badehäuschen ca. 40 m²
- ins. ca. 1.130,00 m²
- ins. ca 20 Zimmer
- ein Weinkeller
- ein Garagenhäuschen

- ein weiterer Weinkeller unter dem Herrenhaus
- ein Weinberg mit ca. 7.687 m² (verpachtet für 1.000 € pro Monat)
- ein Park mit insgesamt 5.960 m²
- ca. 6.037 m² Grundstück am Herrenhaus
- eine Wiese mit 1.705 m²
- gesamte Grundstücksgröße 21.389 m²
- Bhj. ca 1890
- ca. ab dem Jahr 2000 wurde das Herrenhaus saniert, so wurde unter anderem: das Dach, die Fenster, die Bäder, Wasser- und Abwasserleitungen, die Elektrik, die Küche, die Heizung inklusive Heizkörper und Heizungsrohren etc. saniert
- Antiquitäten
- Denkmalschutz

Sonstiges:

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Dr. Stefan Knieß unter der Mobilfunknummer 0151 - 22 66 24 08 zur Verfügung.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-berlin.de sowie auf www.kensington-international.com.

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

Bilder

Ehemaliges Stallgebäude



Verwalterhaus



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Blick in ein Gästezimmer



Wohn- und Esszimmer



Bad



Weinkeller



Essbereich



backbone_519597-B_042_WEB



Gästezimmer im DG



Schlafzimmer im 1. OG



Flur im 1. OG



Hausherrenschlafzimmer



Blick von oben



Luftaufnahme



Weinberg



Herrenhaus

