

Natur, Privatsphäre, Freiheit: Ehemaliges Mühlenensemble auf parkähnlichem Grundstück im Zellertal

67308 Immesheim, Haus zum Kauf

Objekt ID: 533



Wohnfläche ca.: **710 m²** - Zimmer: **22**



Natur, Privatsphäre, Freiheit: Ehemaliges Mühlenensemble auf parkähnlichem Grundstück im Zellertal

Objekt ID	533
Objekttyp	Haus
Adresse	67308 Immesheim
Wohnfläche ca.	710 m ²
Grundstück ca.	6.588 m ²
Zimmer	22
Schlafzimmer	15
Badezimmer	8
Balkone	1
Terrassen	4
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Solar, Pellet
Baujahr	1910
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	3
Garagen	3 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Terrasse



Objektbeschreibung

In malerischer Alleinlage schmiegt sich die Kleinmühle an das idyllische Ufer der Pfrimm, die das Zellertal von West nach Ost durchfließt. Ein exklusives, eigenes Refugium mit der Möglichkeit zu Tierhaltung, Gartenbau und Selbstversorgung, eine Enklave inmitten eines Naturschutzgebietes; trotzdem verkehrsgünstig in einer der aufstrebenden Regionen der Pfalz gelegen. Gute klimatische Bedingungen lassen hier edle, hochprämierte Weine wachsen und verhelfen der noch traditionell fest verwurzelten Landwirtschaft zu hohen Erträgen. Die schlichte Schönheit der Landschaft bezaubert zu jeder Jahreszeit und lädt zu vielfältigen out-door-Aktivitäten ein. Die Zufahrt entlang des parkähnlichen Geländes lässt erahnen, welch besonderes Anwesen sich am Ende des Weges befindet.

In früheren Jahrhunderten wurde in der Mühle das Korn der umliegenden Felder gemahlen und fast meint man, noch das Klappern des Mühlrades zu hören, doch ein verheerendes Feuer, ausgelöst durch eine Mehlstaubexplosion, machte dem ein Ende. Niedergebrannt bis auf die Grundmauern erwuchs der Hautteil der Kleinmühle in ihrer heutigen Form der kalten Asche. Eine gründerzeitlich geprägte, U-förmig geschlossene Hofanlage erstreckt sich heute als repräsentatives Ensemble, umgeben von ca. 6.588 m² Land.

Das herrschaftliche Haupthaus wurde im Laufe der letzten Jahre immer wieder den Ansprüchen entsprechend modernisiert. Es ist in zwei unabhängige Wohneinheiten aufgeteilt. Der zentrale Zugang wird gemeinsam genutzt. Das Erdgeschoss gliedert sich in Schlafzimmer, eine Küche mit Essecke, ein kleines Duschbad/ WC und ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer. Hier sorgt ein gemütlicher Kachelkaminofen für behagliche Wärme und die großen Fenster ermöglichen einen ungehinderten Blick in den wunderschönen, naturnah angelegten Garten und den blumengeschmückten Hof. Vom Wohnzimmer führt ein direkter Zugang zur schönen Gartenterrasse mit Weitblick in den herrlichen, parkähnlichen Garten. Hier können Kinder sorglos spielen und toben. Wohl durchdacht bietet jede Jahreszeit ihre besondere Blütenpracht. Hinter dem Teich beginnt der Nutzgarten mit Apfel-, Birnen- und Zwetschgenbäumen. In den Hochbeeten gedeihen Salat, Gemüse, Tomaten und Erdbeeren. Leckere Feigen und auch Trauben bereichern zur Erntezeit den Speiseplan des Gärtners. Auch Kisch-, Aprikosen-, und Walnussbäume stehen auf dem Grundstück. Über die Treppe im Haupthaus erreicht man die beiden oberen Etagen, die miteinander verbunden sind und an eine geräumige Maisonettewohnung erinnern. Das Obergeschoss erstreckt sich hierbei auf die Wohnebene mit Küche und darüber erreichbarem Wohnzimmer mit Blick ins Grüne. Weiter findet sich hier ein Badezimmer mit Dusche und Wanne, eine Abstellkammer und zwei weitere Räumlichkeiten. Das Dachgeschoss wurde von den Eigentümern nachträglich, sehr durchdacht ausgebaut, sodass 3 weitere Schlafzimmer, ein WC mit Dusche und ein Durchgangszimmer entstanden sind. Besonders schön ist das offen gelegte Gebälk, das die Moderne mit dem alten Charme verbindet und eine gemütliche Atmosphäre schafft.

Direkt an das Haupthaus schmiegt sich das ehemalige Fabrikgebäude. Hier wird die jüngere Historie des Anwesens direkt greifbar: Im EG befindet sich die Werkstatt des jetzigen Besitzers; bereits von den Ahnen als solche genutzt. Über eine Treppe erreicht man das OG. Heutzutage nur noch als großzügig bemessener Abstellraum genutzt, wurden hier noch bis zum Ende des letzten Jahrhunderts hochwertige feder- u. daunengefüllte Bettwaren hergestellt. In dem noch im Originalzustand erhaltenen Dachgeschoß lässt die noch funktionsfähige Antriebswelle der früher hier arbeitenden Bettfedersortieranlagen das geschäftige Treiben längst vergangener Tage erahnen. Durch die Werkstatt im EG geht man in den Wasseraufbereitungsraum. Ausgestattet mit modernem technischen Equipment findet hier die Trinkwasseraufbereitung des hofeigenen Brunnenwassers statt. Daran angrenzend gelangt man durch das Pellet- u. Scheitholz-Lager in den Heizungsraum. Hier hat der 2018 neu eingebaute Pellet-/Scheitholzkessel seinen Platz. Das angrenzende Nebengebäude beherbergt das hauseigene Baustofflager. Hinter diesem liegt direkt am Bachlauf die sog. "Insel": ein



herrlicher Fleck, dessen uralter Baumbestand gerade im Herbst ein wunderbares Licht- u. Farbenspiel bietet. Durch den noch rudimentär vorhandenen Mühlgraben wird die "Insel" vom Garten des Haupthauses getrennt, ist aber durch einen kleinen Steg zugänglich.

Im 1864 errichteten Querbau befanden sich einst die Büroräume der Bettfedernfabrik. Im linken Bereich dieses Gebäudes erstreckt sich über das EG und DG mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 191 m² eine Wohnung. Die aktuellen Mieter nutzen den EG-Bereich als Büros, Waschküche und Hobbyraum. Das Dachgeschoß im Maisonette-Stil dient als Hauptwohnbereich. Hier befindet sich ein Kinderzimmer, das Duschbad/WC und die große Wohnküche mit angrenzender Dachterrasse: ein herrlicher, uneinsehbarer Freisitz auf Höhe der Baumwipfel mit direktem Blick auf den Bachlauf und die angrenzende Landschaft. Ein riesiges Wohnzimmer und das Schlafzimmer sind, auf leicht versetzter Ebene, ebenfalls von der Diele aus zu erreichen. Das hier offenliegende, antike Dachgebälk gibt diesen Räumen ihren ganz besonderen Charme.

Im rechten Bereich war im EG der show room der Bettfedernfabrik. Dieser wurde 2017 zum ansprechenden, gemütlichen Ferienappartement „Pfrimblick“ ausgebaut, welches sich stets großer Nachfrage erfreute. Das offene Wohnkonzept, im modernen Landhausstil gehalten, verbindet Küche, Wohn-/Ess-Zimmer und Schlafbereich. Ein großes, separates Bad und eine Speisekammer vervollständigen den Wohnraum. Der Blick durch die Fenster wähnt einen inmitten der herrlichen Ufervegetation der Pfrimm und gibt naturnahe Einblicke in die vielfältige Flora und Fauna des lieblichen Zellertales. Ebenfalls in diesem Gebäude befindet sich ein weiterer, separat vom Hof zugänglicher Hobby- Raum, der zur Zeit als „Eisenbahnzimmer“ genutzt wird. In dem, dem Uhrzeigersinn folgend, sich rechts anschließendem Schuppen werden Gartengeräte usw. gelagert.

Das dritte Wohnhaus der Anlage, auf der rechten Hofseite gelegen, wurde noch nicht vollständig modernisiert, bietet dennoch großes Entwicklungspotential auf ca. 180m² Wohnfläche, die sich über 2 Etagen, 2 Bäder, 2 Küchen und einige Zimmer erstreckt. Mit einigen stilistischen und energetischen Modernisierungsmaßnahmen könnte hier ein modernes Zuhause für eine weitere Familie entstehen. Auch eine Aufteilung in zwei Wohneinheiten wäre ohne großen Aufwand machbar. Den dazugehörigen eingezäunten Garten, vom Bachlauf durch eine Erhöhung getrennt, kann in ein kleines Paradies verwandelt werden, in dem auch bald Kinder toben könnten. Die ehemalige Scheune, nun als Garage genutzt, vervollständigt das Gebäudeensemble. Hier finden bis zu 5 Fahrzeuge Platz, damit der schöne Innenhof anderweitig genutzt werden und „autofrei“ bleiben kann.

Ausstattung

- malerische Alleinlage am Naturschutzgebiet
- großzügiges Refugium mit altem Baumbestand
- abgeschlossener Hof mit Kopfsteinpflaster
- fünf geräumige Wohneinheiten
- parkähnlicher Garten mit Teich und Bachlauf
- verschiedene Nutzungsmöglichkeiten
- und vieles mehr !



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1910
Primärenergieträger	Pellet
Endenergiebedarf	196,10 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Die Kleinmühle gehört zur Ortsgemeinde Immesheim (Donnersbergkreis) in der Pfalz, eine der sonnenverwöhntesten Regionen Deutschlands. Eine kurze Zufahrtstrasse führt zur B 47, welche eine gute Anbindung an die A 61 und die A 63 ermöglicht. Die Rhein- Main- Neckar Metropolen, Neustadt, Kaiserslautern, Mainz und Wiesbaden sind nur eine Autostunde entfernt. Nächstgelegen ist Albisheim, der zentrale Ort im Zellertal. Hier gibt es Ärzte, ein reges Vereinsleben, einen Kindergarten und viele Einkaufsmöglichkeiten. Außerdem befindet sich die Grundschule in Zellertal-Harxheim.





Außen



Außen



Zufahrt



Außen



Hof



Hof





Haupthaus EG



Haupthaus EG



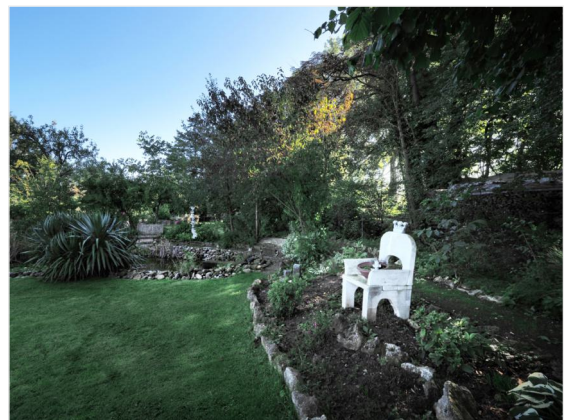
Terrasse



Garten



Garten



Garten





Garten



Haupthaus Maisonette



Haupthaus Maisonette



Haupthaus Maisonette



Haupthaus Maisonette



Haupthaus Maisonette





Hof



Fabrikgebäude



Pfrimm



Quergebäude



Maisonette



Maisonette





Maisonette



Terrasse



Ferienapartment



Ferienapartment



Drittes Wohnhaus

