

# Exposé

Zur Obermühle 8

74592 Kirchberg an der Jagst





## Einmalige Gelegenheit in exponierter Lage!

Dieses ehemals als Mühlghasthof im malerischen Ortsteil Eichenau in Kirchberg an der Jagst geführte Anwesen bietet eine einzigartige Gelegenheit, ein historisches Gebäude mit viel Potenzial zu erwerben.

Mit über 21.854 m<sup>2</sup> Grundfläche und ca. 475 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bietet diese außergewöhnliche Immobilie ausreichend Platz und Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Mehrere Zimmer, verteilt auf drei Stockwerke ermöglichen eine vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsweise, speziell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.

Die Grundmauern dieses imposanten Gebäudes haben Ihren Ursprung bereits im 18. Jahrhundert, dennoch besteht kein Denkmalschutz. Die „Obermühle“ wurde ursprünglich als Mühle betrieben und versorgte zusammen mit der „Unter“- und „Mittelmühle“ sowohl Eichenau als auch weitere Ortsteile von Kirchberg mit Strom. Erst ab den 1950er wurden alle Ortsteile an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.

Mit den drei Mühlen, die bereits ab dem Jahr 1430 erwähnt werden, waren später Sägewerke und Gerbereibetriebe verbunden. Die Obermühle wurde bis im letzten Jahrhundert als Mühlghasthof geführt. Eine diesbezügliche Nutzungserlaubnis besteht lt. Behördenauskunft nicht. Das eigens zur Obermühle gehörende Wasserkraftwerk wurde ursprünglich eigengenutzt. Die Wasserturbine ist gegenwärtig verpachtet.

Bei diesem eindrucksvollen Gebäude besteht Sanierungsbedarf, was gleichzeitig viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Die idyllische Lage in Kirchberg-Eichenau, umgeben von Natur und verbunden mit der unmittelbaren Nähe zur Jagst, mache diese Liegenschaft zu einem unvergleichlich besonderen Ort zum Wohnen und Leben.

Nutzen Sie die Chance, dieses historische Juwel nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.

---

**850.000 €**

Startpreis (Bietverfahren)

**ca. 21.854 m<sup>2</sup>**

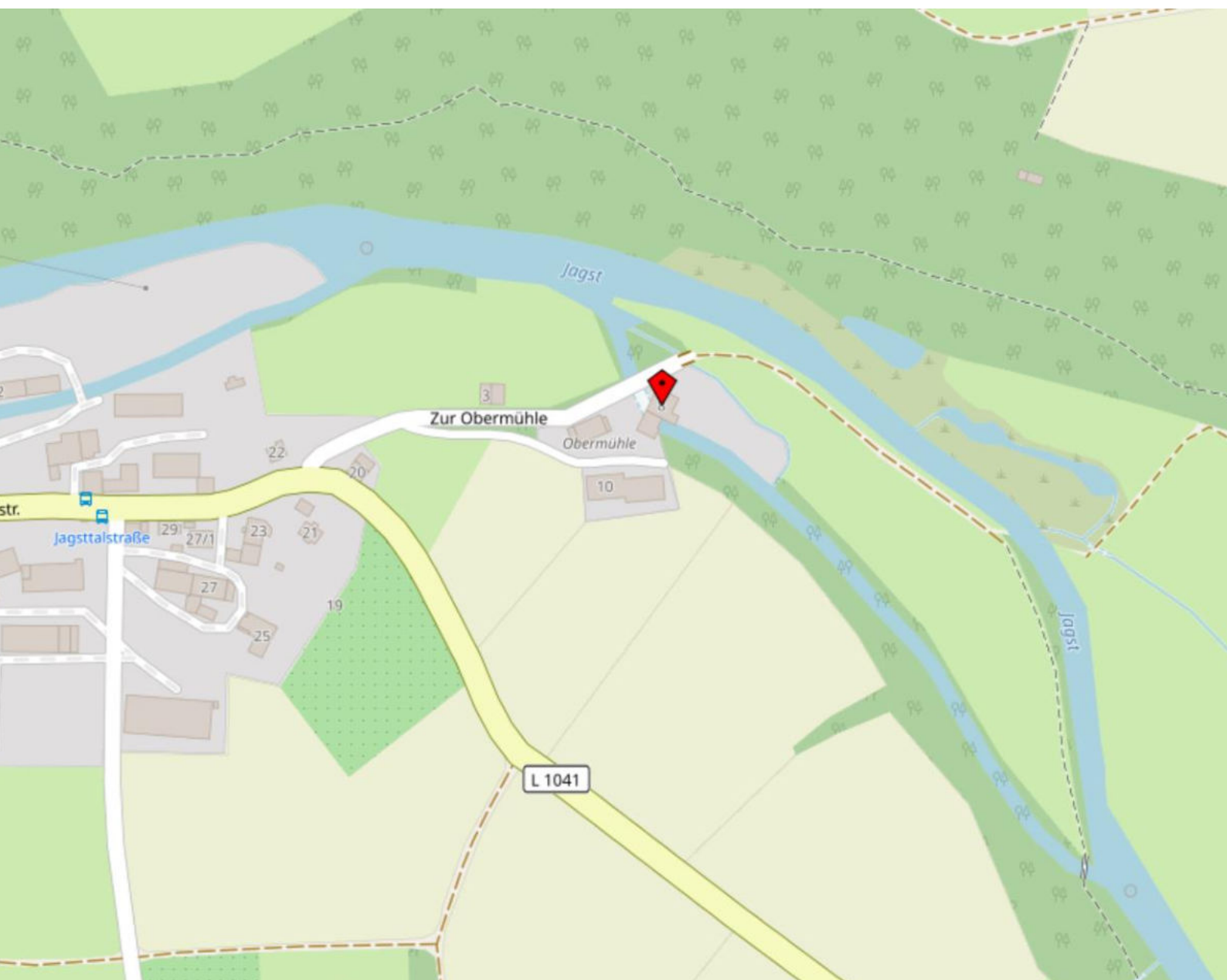
Grundstücksfläche

---



## Kurzbeschreibung

Typ:	Einfamilienhaus / Mehrfamilien / Besondere Immobilie
Wohnfläche:	ca. 475 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 21.854 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11 Wohn- / Schlafzimmer, 2x ½ Zimmer, 3x Küche, 1 Hauptbadezimmer, 2 Dusche/WC
Badezimmer:	1
Schlafzimmer:	10
Separates WC:	mehrere; teils mit Duschkmöglichkeit
Balkon / Terrasse:	ja
Baujahr:	1761
Besonderheiten:	Fischereirecht an der Jagst



## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser einzigartigen Immobilie mit umfangreichem Grundbesitz.

Mit über 21.854 m<sup>2</sup> Grundfläche und ca. 475 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bietet dieses historische Gebäude eine Vielzahl von Möglichkeiten.

Die Historie des Gebäudes verleiht ihm zusätzlich einen besonderen Charme und bietet viel kreativen Freiraum für Architektur und Neugestaltung.

Das Hauptgebäude erstreckt sich über drei Stockwerke und bietet somit ausreichend Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Jedes Stockwerk verfügt über Sanitäranschlüsse, so dass eine Erweiterung für moderne Badezimmer und Küchen möglich wird und den Bewohnern, als auch den Gästen, eine hohe Flexibilität und Komfort ermöglichen kann.

Der Außenbereich der Liegenschaft ist ebenso beeindruckend wie das Innere. Mit einer Grundfläche von über 2,1 Hektar gibt es ausreichend Platz für die individuelle Gestaltung von Gärten, Terrassen und anderen Nutzungsmöglichkeiten. Die umliegende Natur bietet eine idyllische Kulisse und lädt zu Spaziergängen und Erkundungen ein. Hier können Sie die Ruhe und Schönheit der Natur in vollen Zügen genießen.

Die Lage der Obermühle ist ebenfalls ein großer Pluspunkt. Kirchberg an der Jagst ist eine charmante Stadt mit einer reichen Geschichte und einer malerischen Umgebung. Die Nähe zur Jagst ermöglicht es den Bewohnern, Wassersportaktivitäten wie Angeln oder Kanufahren nachzugehen.

Die umliegenden Wälder bieten zudem zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern und Radfahren.

Kirchberg an der Jagst bietet auch eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Versorgung in der Nähe. Die Autobahn ist ebenfalls schnell erreichbar, was eine unmittelbare Anbindung an größere Städte wie Stuttgart oder Nürnberg ermöglicht.

Nutzen Sie die Chance, dieses historische Juwel zu erwerben und gestalten Sie es nach Ihren individuellen Vorstellungen.

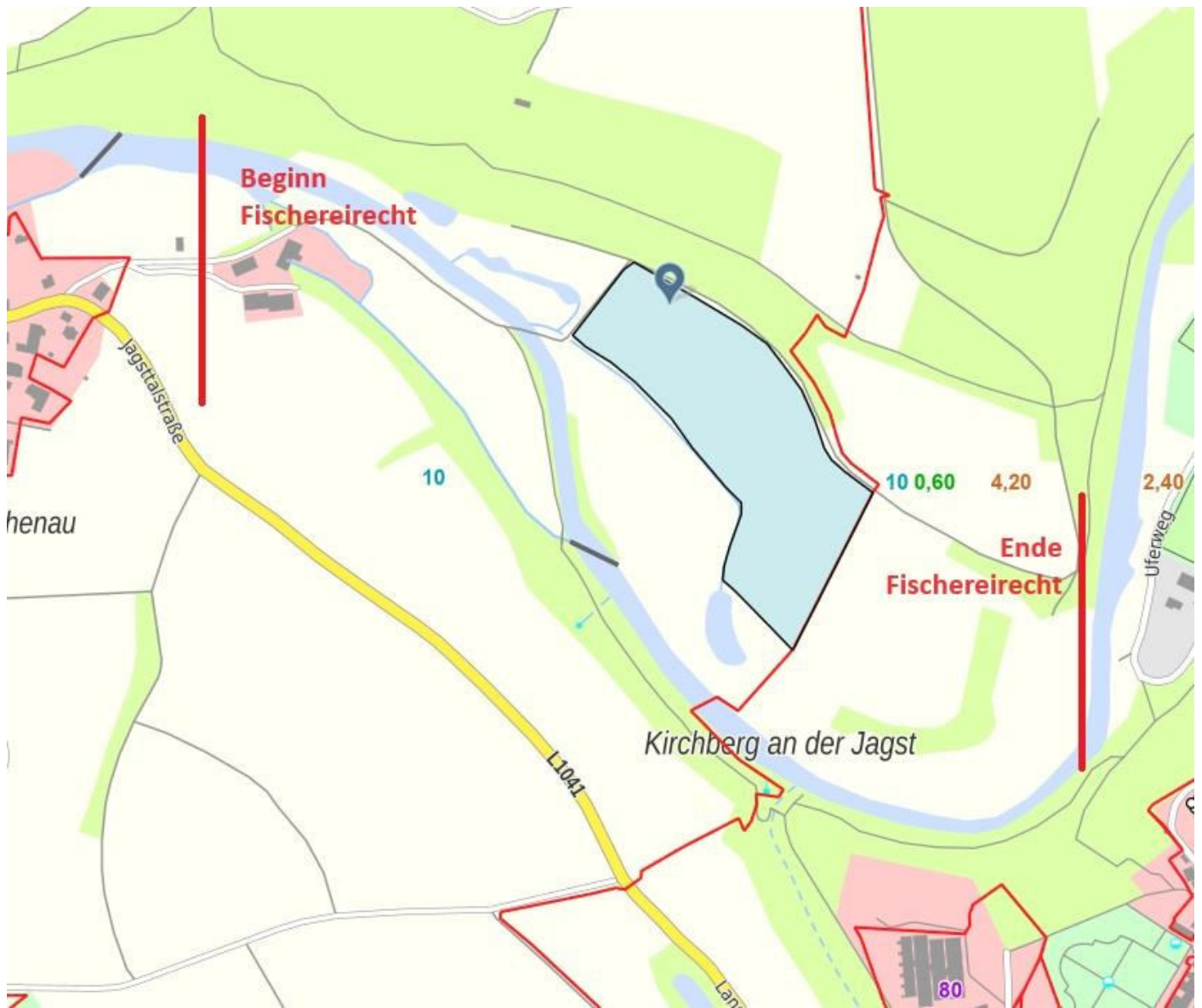
### **Die einmalige Besonderheit: Fischereirecht an der Jagst!**

Bei Erwerb der Liegenschaft gehört Ihnen an den malerische Talwiesen auch das Fischereirecht an der Jagst für einen beachtlichen Teilsabschnitt.

Stellen Sie sich vor: Sie gehen aus dem Haus und können direkt die Angel auswerfen. Wo gibt es das heutzutage noch?

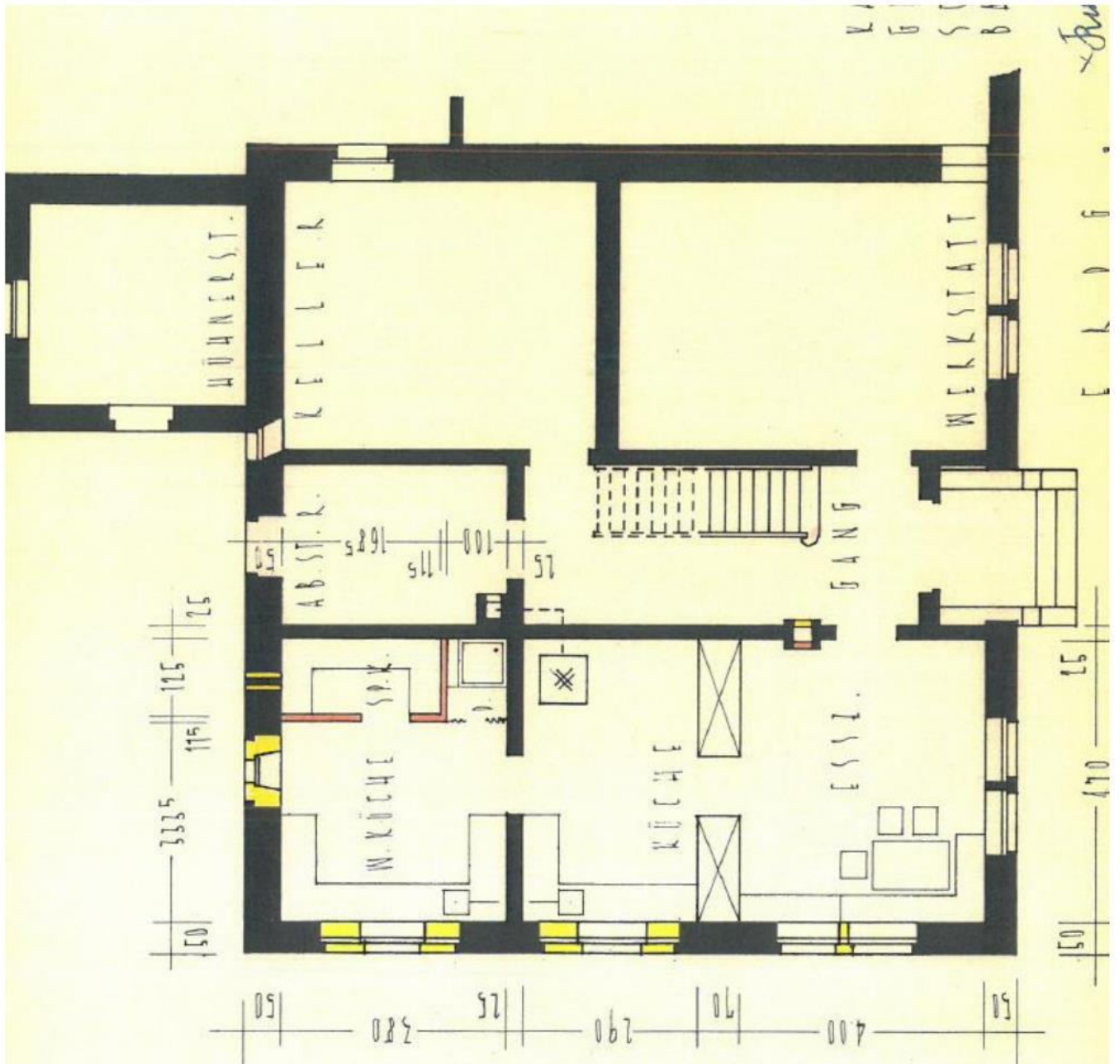
Das Fischereirecht bezieht sich auf eine Strecke von ca. 1090 m und umschließt die zu erwerbende Grundstücke in Gänze und geht sogar etwas darüber hinaus. In der nachfolgenden Karte sind sowohl der Anfang als auch das Ende des Fischereirechtes eingezeichnet.

# Flurkarte zu dem Fischereirecht:





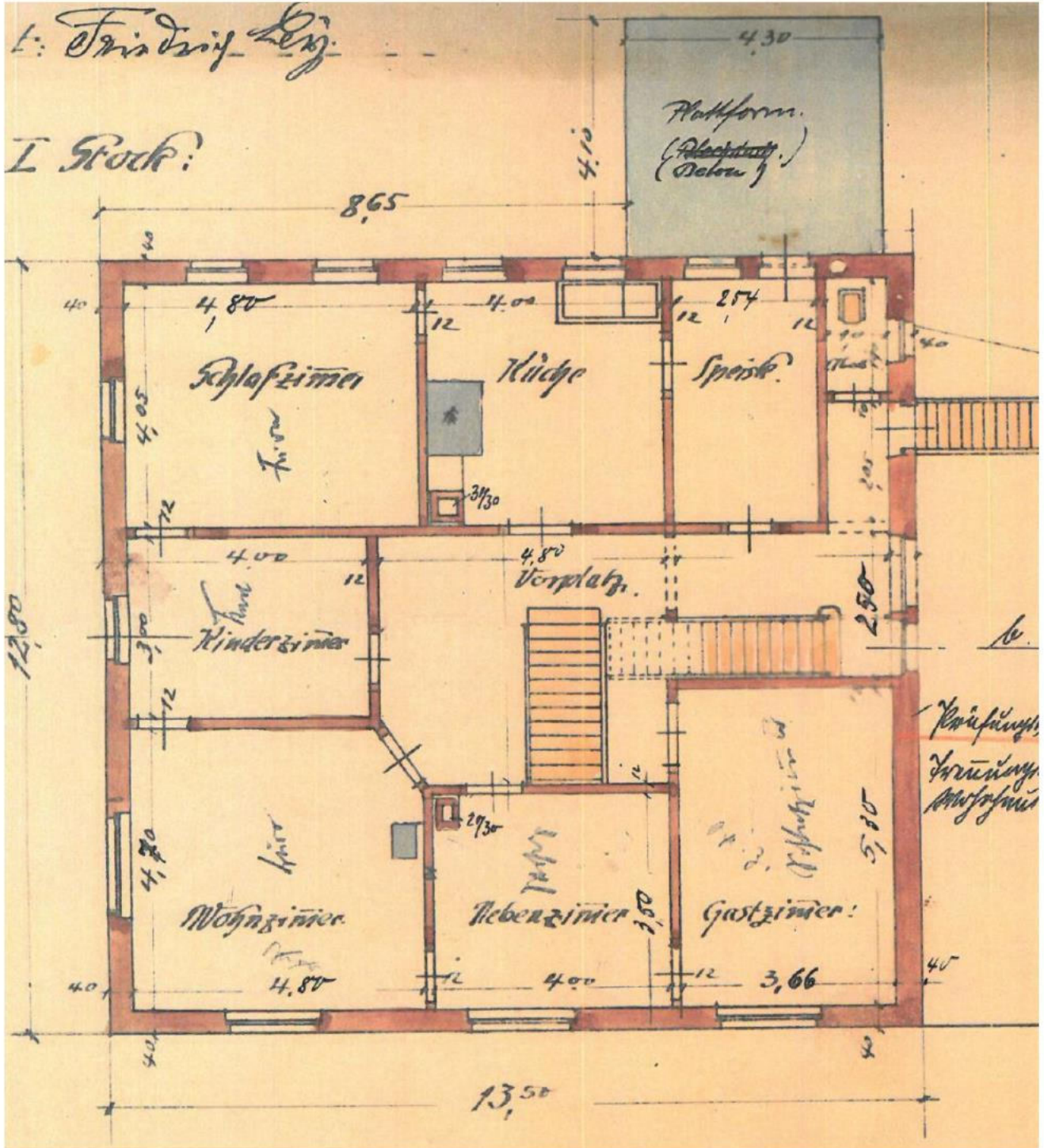
# Grundrisse



Erdgeschoss

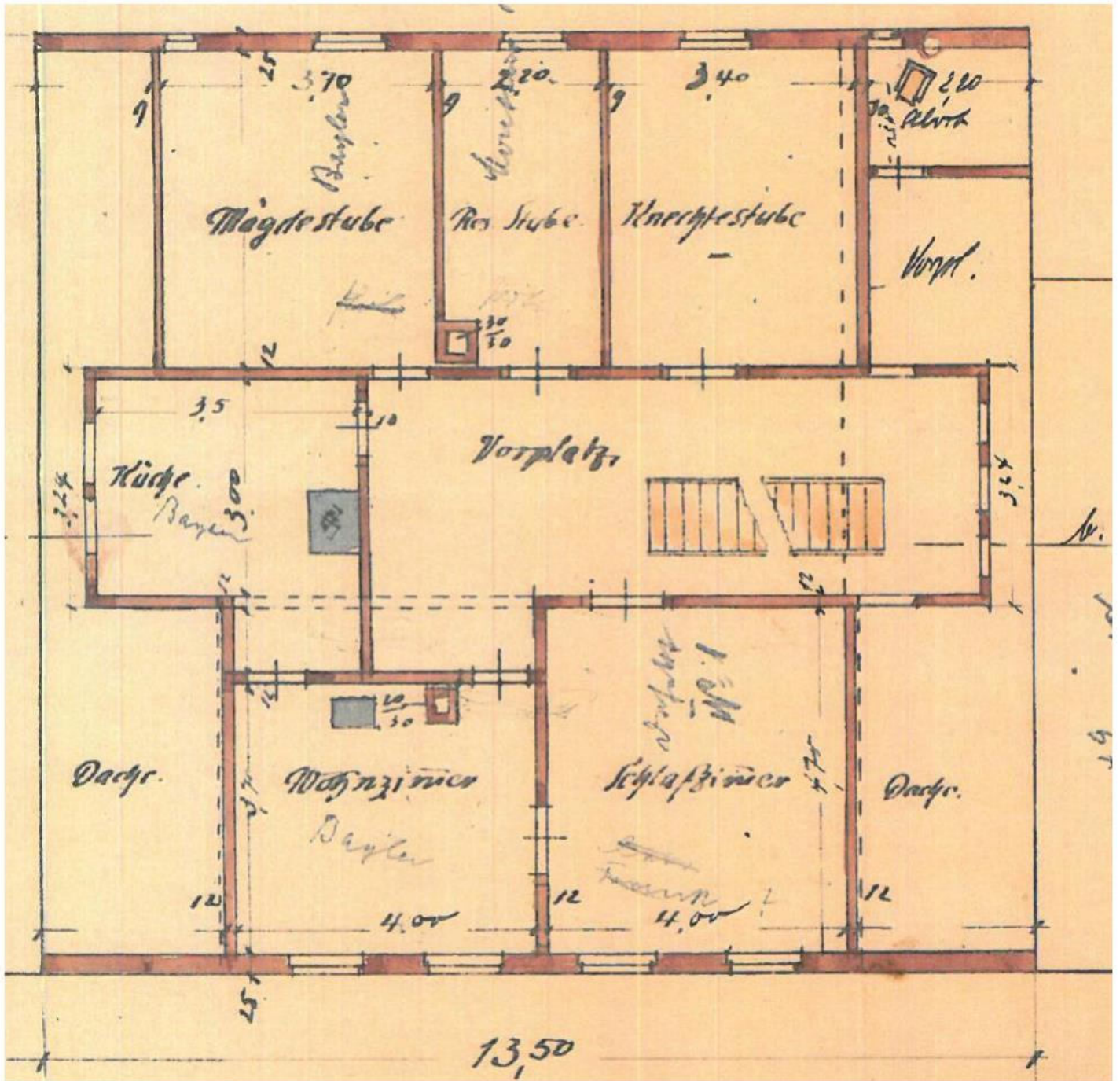
L. Frindry-Bez.

I Stock:



1. Obergeschoss





Dachgeschoss



## Flurkarte der Grundstücke



Die Grundstücksfläche setzt sich aus allen violett markierten Grundstücksflächen zusammen.



## Weitere Bilder

### Außenbereich



### Photovoltaikanlage auf dem Nebengebäude





Wohnzimmer / Wohnstube

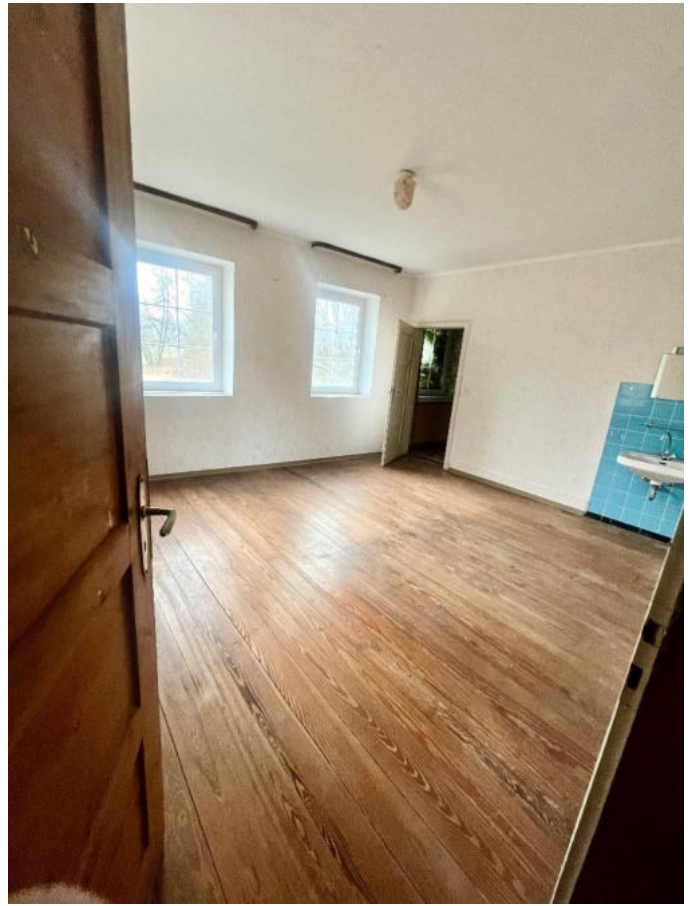


## Hausflur mit historischer Treppe





Obergeschosse









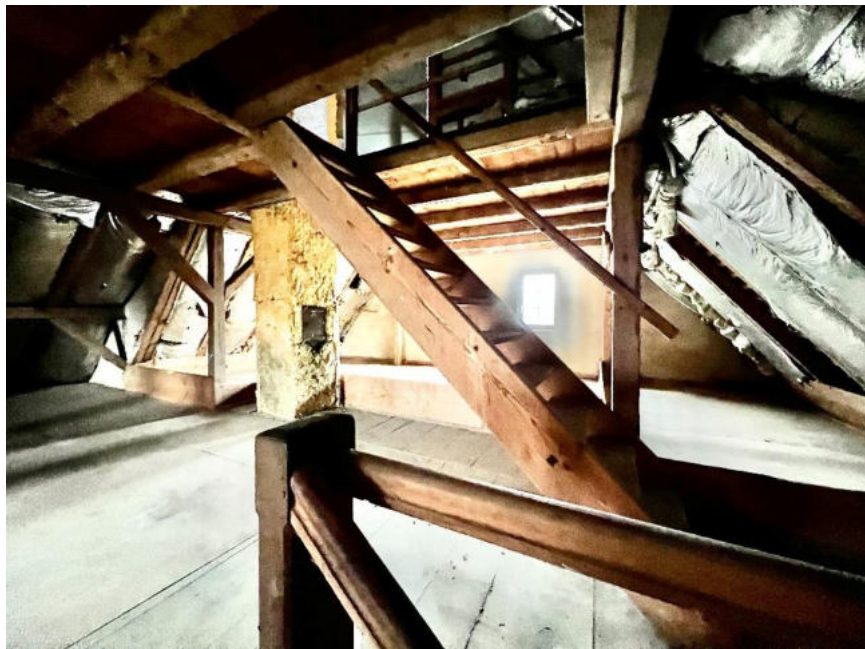








Speicher / Dachstuhl



## Sanitäre Einrichtungen

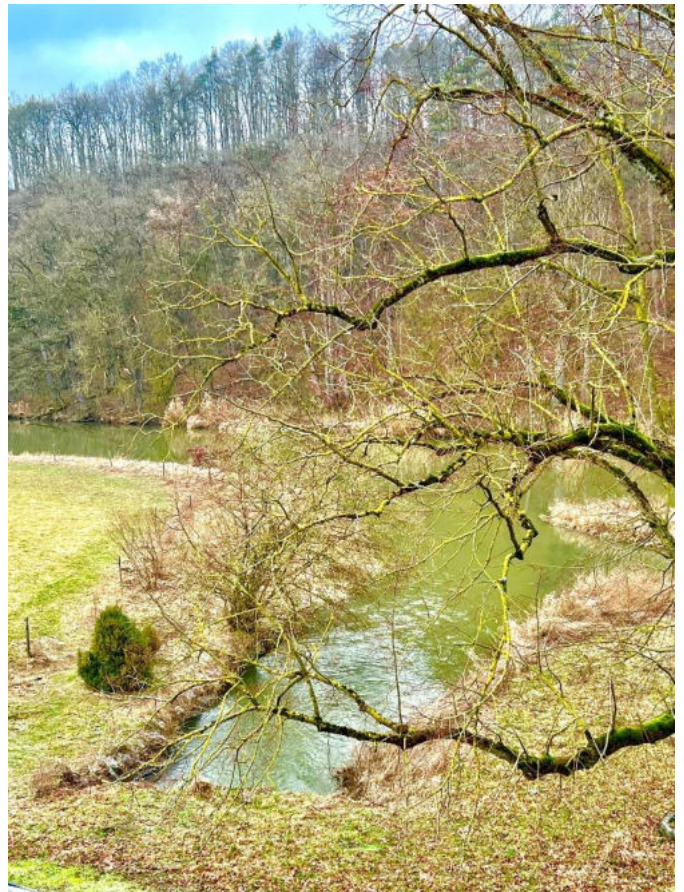




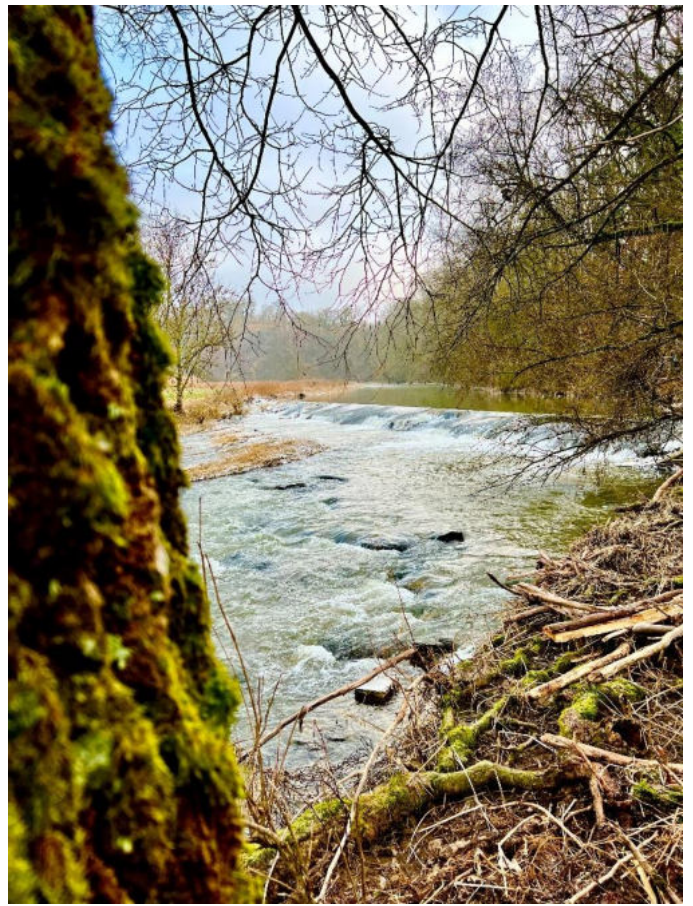
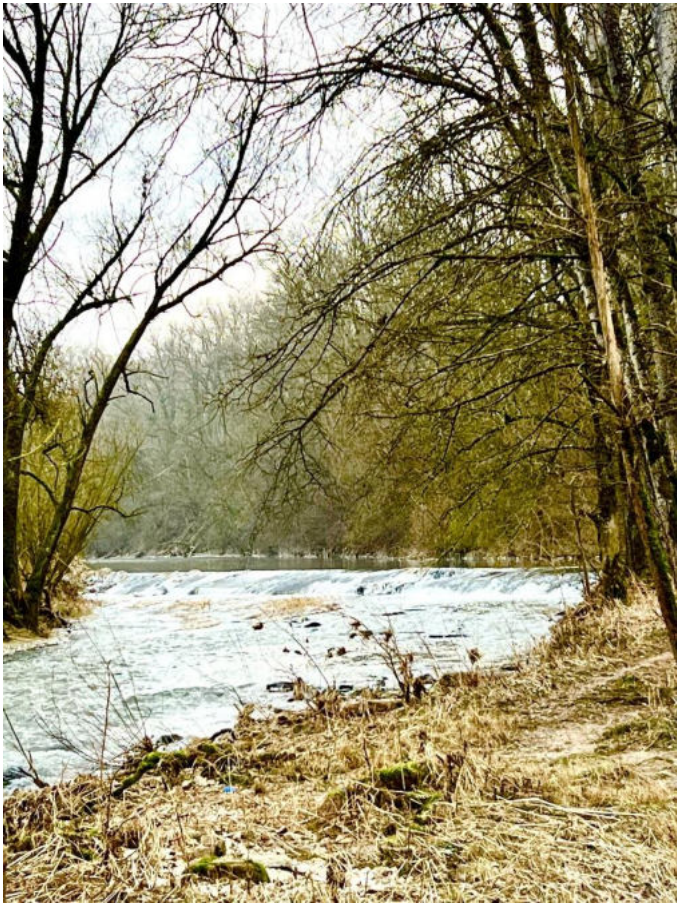




Eindrücke aus dem Außenbereich









## Anbieter

THS Immobilien, Inh. Thomas Hörrle

Zum Keitelberg 12

69168 Wiesloch

Telefon: 06222 319 0252

E-Mail: [info@ths-immobilien.de](mailto:info@ths-immobilien.de)

Umsatzsteuer-ID: DE 143338955

Aufsichtsbehörde:

Erlaubnis nach § 34 c GewO, Aufsichtsbehörde: IHK Rhein-Neckar, L 1, 2, 68161 Mannheim,  
[www.ihk.de/rhein-neckar](http://www.ihk.de/rhein-neckar)

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Angaben des Verkäufers. Es wird keine Haftung für die Genauigkeit der angegebenen Daten übernommen.