

Bauernhof mit Schafskäserei und Imkerei zu verkaufen (ev. auch Pacht)

Lage: **Vorerzgebirge**

Areal: **23 000 qm** ehemaliges Kirchenlehnland (also günstigste Lage). Auf diesem, dem Vier-Seiten-Hof unmittelbar umgebenden Gelände befinden sich zwei insgesamt 3000 qm große ehemalige Fischteiche, die von hohem Baumbestand umgeben sind.
Des Weiteren eine von Hecken eingezäunte Gärtnerei mit Beeten, fünf Gewächshäusern, zwei offenen Folien-Überdachungen sowie einer Wasserversorgungsanlage zur Bewässerung der Gemüsekulturen.
Eine Mähweide / Streuobstwiese ergänzen dieses Ensemble.
Ein Quell-Dorfbach durchfließt das Gelände auf einer Länge von ca. 100 m.
Der Vier-Seiten-Hof selbst ist über zwei unabhängige Wirtschaftswege erreichbar.

Zum Familienbesitz gehören außerdem:

260 000 qm arrondierte landwirtschaftliche Flächen unmittelbar mit dem oben benannten Areal verbunden. Diese Fläche kann zeitlich versetzt dem Käufer langfristig verpachtet werden.

Diese landwirtschaftliche Fläche gliedert sich wie folgt:

210 000 qm Ackerland mit Bodenzahl 55
ca. 40 000 qm Mähweiden sowie
10 000 qm Wald und Wege.

Ein Teil davon, ca. 160 000 qm Ackerland, ist noch bis Ende 2024 verpachtet.

Aber bereits ab Anfang 2020 können

40 000 qm Mähweiden sowie
50 000 qm Ackerland

genutzt und dem neuen Hofeigner verpachtet werden.

Des Weiteren ist die Zupachtung von

40 000 qm selbst angepachteter Ackerfläche machbar.

Gebäude: Die Gebäude im Vier-Seiten-Hof sind mit Ausnahme des ehemaligen Wohn-Stall-Hauses grundlegend saniert, teilweise rekonstruiert und modernisiert.

1.) **Wirtschaftsgebäude** mit 280 qm Grundfläche (7 m x 40 m)

eingerrichtet sind: ein Büro, Flur und Hausanschlussraum mit ca. 50 qm,
2 Stallungen mit je 50 qm und eine 90 qm große Remise.

Das Obergeschoß und der Spitzboden sind rohbaufertig und können noch für unterschiedliche Funktionen (z.B. Pension, Lager oder Personalräume) ausgebaut werden.

Heizung: Fußbodenelektroheizung im Büro;

2.) **Scheunengebäude** mit 340 qm Grundfläche (12,5 m x 27,20 m)

(ca. 50 % sind 2 – geschossig und 50% sind 3 -geschossig ausgebaut)

eingerrichtet sind: ein Hofladen mit 85 qm (zugehörig zwei Kühlräume sowie Sanitärräume), des Weiteren Einrichtungen für die Imkerei wie folgt:
49 qm Honigschleuderraum, 43 qm Honigabfüllraum, 8,6 qm Honigwarmhalte-Raum, 2 x 22 qm Honiglager, 74 qm Gläserlager und Lager für sonstigen Imkereibedarf sowie ein 26 qm großer Mehrzweckraum für Arbeitspausen und Werkstattarbeiten der Imkerei.

Die Ausrüstung Imkerei ist für die Haltung von ca. 300 Bienenvölkern vorhanden.

Eine Tenne umfasst ca. 68 qm.

Das 340 qm große Dachgeschoss dient der Heu- und Strohlagerung.

Heizung: Fußbodenheizung über Luft-Wärmepumpe;

3.) **Produktionsgebäude** mit 180 qm Grundfläche (9 x 20 m)

eingerrichtet sind: eine Hofkäserei mit Funktionsräumen, die den erforderlichen Hygienestandards entsprechen. Die Hygiene-Abnahme ist erfolgt, eine EU-Zulassung ist in Arbeit.

Des Weiteren sind im Gebäude zwei Reserveräume für einen eventuellen Ausbau vorhanden. So 6,5 qm für einen Kühlraum - hier zur Schlachtfleischlagerung. Ein 32 qm großer Arbeitsraum zur Fleischverarbeitung (Verwurstung) kann das Ganze komplettieren.

Heizung: Fußbodenheizung über Luft-Wärmepumpe

Eine Fotovoltaikanlage zur Eigenstromgewinnung und Netzeinspeisung befindet sich auf dem Gebäudedach.

Das Dachgeschoß mit Massivfußboden ist ein nicht ausgebauter Reserveraum;

4. **Wohn-Stall- Haus** mit 252 qm Grundfläche (9 x 28 m)

Es ist z.Zt. noch ungenutzt. Es kann jedoch generell rekonstruiert und modernisiert sowie bei Erfordernis saniert werden. Der ehemalige Stallraum ist für eine Geflügelhaltung (z.B. Gänse, Hühner, Wachteln etc.) einrichtbar.

Ein **Erdkeller** mit 23,20 qm Grundfläche (8 x 2,90 m i.L.), in 2017 neu errichtet, dient ideal als Käsereifungskeller.

Die **Innenhoffläche** des Vier -Seiten-Hofes wurde in den letzten acht Jahren nach Neuverlegung aller Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrik, Wasser, Abwasser und Telefon) saniert und neu gestaltet.

Regen- und Schmutzwasser werden getrennt entsorgt. Schmutzwasser wird in einer biologisch arbeitenden Pflanzenklärgarbe - Kapazität für 12 Personen – geklärt. Die Regenwässer werden in die eigenen Teiche abgeleitet.

5. separates **Stallgebäude** (wird gegenwärtig als Schafstall genutzt)

Im Außengelände, das heißt im Areal der zu verpachtenden 26 ha, aber unmittelbar in der Nähe der Vier-Seiten-Hofes befindet sich das eigentliche 300 qm große Stallgebäude mit separater Miststelle und Sickersaftgrube.

Ein 80 qm großer Anbau (ehemals Futterhaus) wird als Werkstatt und Technikhalle genutzt.

Dieses Stallgebäude steht nicht zum Verkauf, ist aber auch im Familienbesitz und kann gepachtet werden - ebenso wie der Großteil der Landwirtschaftsfläche (ein Vorkaufsrecht inbegriffen).

Tierhaltung:

Die **Milchschafherde (40 MS)** ist im vorgenannten Stall untergebracht. Eine Erweiterung der Herde auf ca. 80 Muttertiere ist denkbar und wird angestrebt. Eine zusätzliche Haltung von Milchziegen (z.B. robuste Thüringer Waldziegen) ist ebenfalls machbar. Die kleineren Ställe im Wirtschaftsgebäude und die offene Remise sind dazu geeignet.

Einige Gänse sind bereits heute als „Wachpersonal“ des Hofes im Einsatz;

12 Bienenvölker befinden sich ebenfalls hier im mittelbaren Hofbereich.

Die Aufstellung der sonstigen Bienenvölker ist dezentral mittels mehrerer Standorte geregelt.

Belegschaft: **3 Beschäftigte** sind gegenwärtig auf dem Hof tätig, d.h.

1-ne Mitarbeiterin (Teilbeschäftigung),

1-ne Mitarbeiterin (Teilzeitbeschäftigung).

Die Bereitschaft, auch bei Eigentümerwechsel das Arbeitsverhältnis fort zu führen, ist gegeben.

1 Rentner (75-jähr. Eigner) steht zukünftig nur bedingt zur weiteren Verfügung.

Anmerkung.: die weiteren Mitglieder der Eigentümerfamilie sind nicht auf dem Hof wohnhaft und auch hier nicht tätig.

Feldbearbeitung:

Die Feldbestellung und die Ernte erfolgte bisher mit Hilfe von Lohndienstleistenden (Erntemengen Bio-Getreide ca. 50 dt / ha).

Tierhaltung:

Tierhaltung und Versorgung derselben erfolgt in Eigenleistung (1-ne Mitarbeiterin)
55 Bienenvölker werden vom Eigner betreut.

Produktion: Milch, Fleisch, Honig, Obst und Gemüse sind neben den Feldfrüchten die erarbeiteten Rohprodukte.

Käse, Butter, Sahne sowie hausschlachtene Wurstprodukte und Sauerkraut werden mit der Verarbeitung der Rohprodukte gewonnen und vermarktet.

Der Honigertrag beträgt z.Zt. im Durchschnitt ca. 45 kg bis 50 kg / Volk und Jahr.

Eigenversorgung: Eine allumfassende **Eigenversorgung** ist gewährleistet.

Verkaufspreis: Unter Beachtung umfangreicher Investitionen in den letzten 10 Jahren in Höhe von mehreren hundert tausend € ein Preis auf VHB.

Anlage: - Rentabilitätsberechnung zur Milchverarbeitung (Käseproduktion)

- Übersicht zu Erlösen aus der Imkerei

- Übersicht Erlöse aus der Feldwirtschaft