

Gollhofen

# Ein Landhaus mit Herz viel Platz und liebevolle Details

Objektnummer: 26333503



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 653 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26333503 - 97258 Gollhofen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26333503 - 97258 Gollhofen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26333503</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>275.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 143 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 113 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche</b>

**Objektnummer: 26333503 - 97258 Gollhofen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Flüssiggas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>113.83 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>08.06.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1900</b>

Objektnummer: 26333503 - 97258 Gollhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26333503 - 97258 Gollhofen

## Die Immobilie



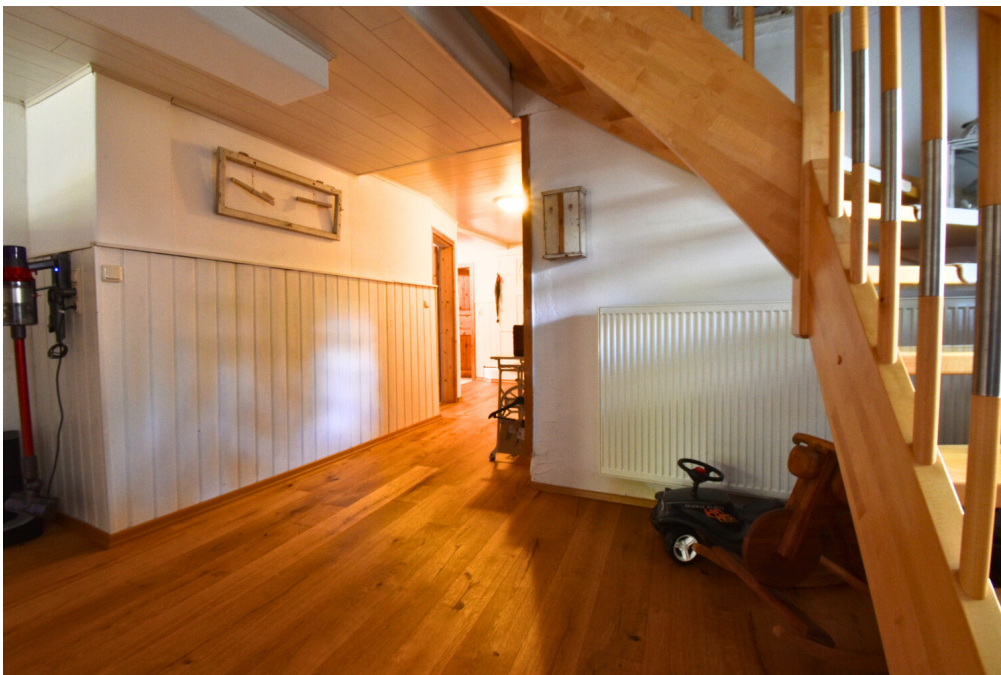
Objektnummer: 26333503 - 97258 Gollhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26333503 - 97258 Gollhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26333503 - 97258 Gollhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26333503 - 97258 Gollhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26333503 - 97258 Gollhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26333503 - 97258 Gollhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26333503 - 97258 Gollhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26333503 - 97258 Gollhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26333503 - 97258 Gollhofen

## Die Immobilie

### IHRE POLE-POSITION FÜR DIE NÄCHSTE BESICHTIGUNG

#### MIT IHREM PERSÖNLICHEN HYPOTHEKENZERTIFIKAT

Unter Einbeziehung des besten Zinses aus über 400 Darlehensgebern bescheinigen wir Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen - mit einem Zertifikat, das Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft bestätigt. Verschaffen Sie sich dadurch einen Vorsprung bei der Reservierung Ihrer Wunsch-Immobilie.

JETZT HIER BERATEN LASSEN



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 26333503 - 97258 Gollhofen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26333503 - 97258 Gollhofen**

## Ein erster Eindruck

**Charmantes Bauernhaus mit Scheune, Nebengebäude und idyllischer Terrasse Wohnen mit Charakter im Herzen von Gollhofen**

Manche Immobilien bieten lediglich Wohnraum andere schaffen ein Zuhause voller Atmosphäre, Geschichte und Möglichkeiten. Dieses liebevoll erhaltene Bauernhaus im Herzen von Gollhofen verbindet den unverwechselbaren Charme vergangener Zeiten mit den Vorzügen modernen Wohnens und bietet Ihnen den idealen Ort für Familie, Hobby und individuelle Entfaltung.

Auf dem ca. 653 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein charmantes Anwesen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem stilvoll modernisierten Bauernhaus gehören ein großzügiger Innenhof, eine geräumige Scheune sowie ein separates Nebengebäude zum Angebot. Letzteres eignet sich hervorragend als Werkstatt, Lagerfläche oder für die Haltung von Kleintieren. Die gemütliche, überdachte Terrasse mit ihrer charakteristischen Natursteinmauer rundet das Gesamtbild harmonisch ab und lädt zum Verweilen ein.

Bereits beim Betreten des Innenhofes wird deutlich, wie viel Platz und Potenzial diese Immobilie bietet. Mehrere Fahrzeuge finden hier problemlos ihren Platz. Die großzügige Scheune mit praktischem Schiebetor bietet zusätzlichen Stauraum oder geschützte Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, Anhänger oder Hobbyprojekte. Vorbei am Nebengebäude gelangen Sie zu Ihrem privaten Hauseingang und betreten Ihr neues Zuhause.

Auf rund circa 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt sechs Zimmer, die durch ihren individuellen Charakter und zahlreiche liebevolle Details überzeugen. Sichtbare Holzbalken, natürliche Materialien und stilvolle Holzböden schaffen eine warme und behagliche Wohnatmosphäre. Das Herzstück des Hauses bildet der große verputzte Kamin, der insbesondere in der kalten Jahreszeit für ein gemütliches Wohngefühl sorgt.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Direkt auf der linken Seite befindet sich ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum eignet.

Folgen Sie dem Flur weiter, gelangen Sie in das großzügige Badezimmer. Ausgestattet mit Badewanne, und einer erhöhten Wanneneinfassung bietet dieser Raum alles, was Sie für Ihren täglichen Komfort benötigen. Direkt angrenzend befindet sich der praktische Hauswirtschaftsraum mit ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner und weitere

Haushaltsgeräte. Daneben befindet sich ein praktisches Gäste-WC.

Auf der gegenüberliegenden Seite erwartet Sie die großzügige Landhausküche. Hier verbinden sich moderne Ausstattungsmerkmale mit dem traditionellen Stil des Hauses. Die Küche bietet viel Platz zum Kochen, Genießen und Beisammensein. Die angrenzende Speisekammer sorgt zusätzlich für praktischen Stauraum und kurze Wege im Alltag.

Vorbei an der offen gestalteten Treppe öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich. Dieser lichtdurchflutete Raum bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Der Kamin sorgt dabei für eine besonders behagliche Atmosphäre und macht den Raum zu einem Ort, an dem man sich sofort wohlfühlt.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse im hinteren Bereich des Grundstücks. Hier genießen Sie entspannte Sommerabende, gemütliche Grillrunden oder einfach die Ruhe des eigenen Zuhauses. Die liebevoll gestaltete Natursteinmauer verleiht diesem Bereich einen besonderen Charme. Ein angrenzendes Beet bietet darüber hinaus die Möglichkeit, eigenes Gemüse, Kräuter oder Blumen anzupflanzen.

Über die offene Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss des Hauses. Hier stehen Ihnen drei weitere Zimmer zur Verfügung. Gleich zu Beginn des Flures befindet sich ein großzügiges und helles Schlafzimmer, das ausreichend Platz für Ihre persönliche Wohlfühloase bietet. Am Ende des Flurs liegt ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Kinderzimmer eignet und viel Raum zum Spielen, Lernen und Wachsen bietet.

In der Mitte des Obergeschosses befindet sich ein zusätzlicher Raum mit weiterem Entwicklungspotenzial. Hier wurde bereits mit dem Ausbau zu einem zweiten Badezimmer begonnen. Die erforderlichen Versorgungsleitungen wurden hierfür bereits ins Dachgeschoss verlegt, sodass zukünftige Eigentümer ihre individuellen Vorstellungen verwirklichen können.

Auch die Nebengebäude bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Scheune verfügt über eine Fläche von ca. 114 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für Handwerker, Sammler oder als zusätzliche Lagerfläche. Ergänzt wird das Angebot durch ein weiteres Nebengebäude mit einer Fläche von etwa 50 m<sup>2</sup>.

Dieses besondere Anwesen vereint historischen Charme, gemütliches Wohnen und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten auf ideale Weise. Wer den Charakter eines klassischen Bauernhauses schätzt und gleichzeitig ausreichend Platz für Familie, Hobbys und individuelle Ideen sucht, findet hier eine Immobilie mit Seltenheitswert.

**Objektnummer: 26333503 - 97258 Gollhofen**

## **Ausstattung und Details**

- Einbauküche
- Kamin
- Terrasse
- Sichtbare Holzbalken
- Gasheizung
- Fußbodenheizung
- Garten
- Badewanne
- Fliesen
- Holzdielen

**Objektnummer: 26333503 - 97258 Gollhofen**

## Alles zum Standort

### Leben und Wohnen in 97258 Gollhofen

Willkommen in Gollhofen einem charmanten fränkischen Ort, der ländliche Idylle, naturnahes Wohnen und eine hervorragende Verkehrsanbindung auf besondere Weise vereint. Umgeben von Feldern, Wiesen und der typisch fränkischen Kulturlandschaft genießen Sie hier die Ruhe des Landlebens, ohne auf die Vorzüge einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen.

Besonders für Familien, Naturliebhaber und Menschen, die sich den Traum vom Leben auf dem Land erfüllen möchten, bietet Gollhofen ideale Voraussetzungen. Die gewachsene Dorfgemeinschaft, das entspannte Umfeld und die Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten machen den Ort zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt.

### Verkehrsanbindung

- Direkte Anbindung an die Autobahn A7 über die Anschlussstelle Gollhofen
- Schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraße B13
- Gute Verbindungen in Richtung Würzburg, Ansbach, Rothenburg ob der Tauber und Nürnberg
- Kurze Wege zu den umliegenden Städten und Gemeinden

### Entfernungen

- Uffenheim ca. 10 Minuten | ca. 10 km
- Bad Windsheim ca. 15 Minuten | ca. 15 km
- Rothenburg ob der Tauber ca. 20 Minuten | ca. 20 km
- Ansbach ca. 30 Minuten | ca. 35 km
- Kitzingen ca. 30 Minuten | ca. 35 km
- Würzburg ca. 40 Minuten | ca. 50 km
- Nürnberg ca. 60 Minuten | ca. 80 km

### Infrastruktur und Versorgung

- Kindergarten und Grundschule in der näheren Umgebung
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Uffenheim und den Nachbarorten
- Ärzte, Apotheken und medizinische Versorgung in kurzer Entfernung
- Weiterführende Schulen in Uffenheim und Bad Windsheim

- **Banken, Behörden und zahlreiche Dienstleistungen in der Region**

#### **Freizeit, Kultur und Erholung**

- **Vielfältige Wander- und Radwege durch die reizvolle fränkische Landschaft**
- **Historische Städte wie Rothenburg ob der Tauber und Ochsenfurt in der Umgebung**
- **Fränkische Weinfeste, Märkte und kulturelle Veranstaltungen in der Region**
- **Zahlreiche Vereine und Freizeitangebote für Jung und Alt**
- **Hoher Erholungswert durch die naturnahe Umgebung**

#### **Besondere Standortvorteile**

- **Ruhige Wohnlage mit dörflichem Charakter**
- **Direkte Autobahnanbindung und kurze Wege in die umliegenden Zentren**
- **Familienfreundliches Umfeld mit hoher Lebensqualität**
- **Leben im Grünen bei gleichzeitig guter Infrastruktur**
- **Authentisches fränkisches Lebensgefühl**

#### **Für wen ist Gollhofen ideal?**

- **Familien, die Platz und Freiraum suchen**
- **Menschen, die das Leben auf dem Land schätzen**
- **Pendler mit Arbeitsplatz in Würzburg, Ansbach oder Nürnberg**
- **Naturliebhaber und Ruhesuchende**
- **Käufer historischer Anwesen und Liebhaber fränkischer Architektur**

**Gollhofen bietet die seltene Kombination aus ländlicher Ruhe, guter Erreichbarkeit und fränkischem Charme. Hier finden Sie den idealen Ort, um anzukommen, durchzuatmen und sich langfristig zuhause zu fühlen.**

**Objektnummer: 26333503 - 97258 Gollhofen**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26333503 - 97258 Gollhofen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Dieter Tellinger**

---

**Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen**

**Tel.: +49 9321 - 92 44 995**

**E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**