

Gollhofen

# Genug Platz für alle: Einfamilienhaus mit großem Garten und vorbereiteter Ausbaureserve im Dach

Objektnummer: 26333016



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

**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 924 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26333016 - 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: 26333016 - 97258 Gollhofen**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26333016</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>299.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 122 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>4.5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Fertigteile</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1988</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>3 x Freiplatz, 3 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26333016 - 97258 Gollhofen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>43.50 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>12.06.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1988</b>

Objektnummer: 26333016 - 97258 Gollhofen

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 26333016 - 97258 Gollhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26333016 - 97258 Gollhofen

## Die Immobilie



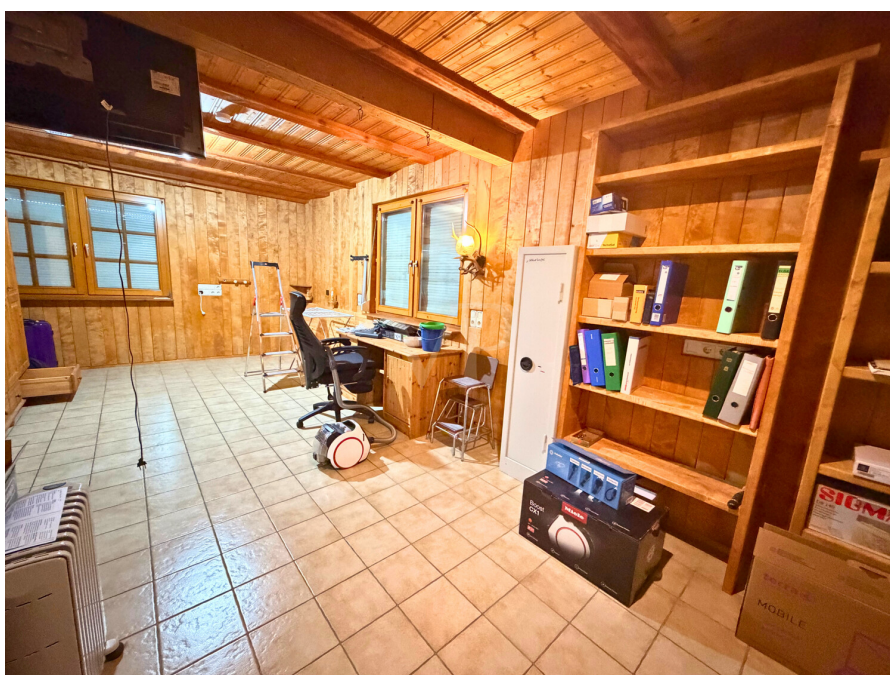
Objektnummer: 26333016 - 97258 Gollhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26333016 - 97258 Gollhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26333016 - 97258 Gollhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26333016 - 97258 Gollhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26333016 - 97258 Gollhofen

## Die Immobilie



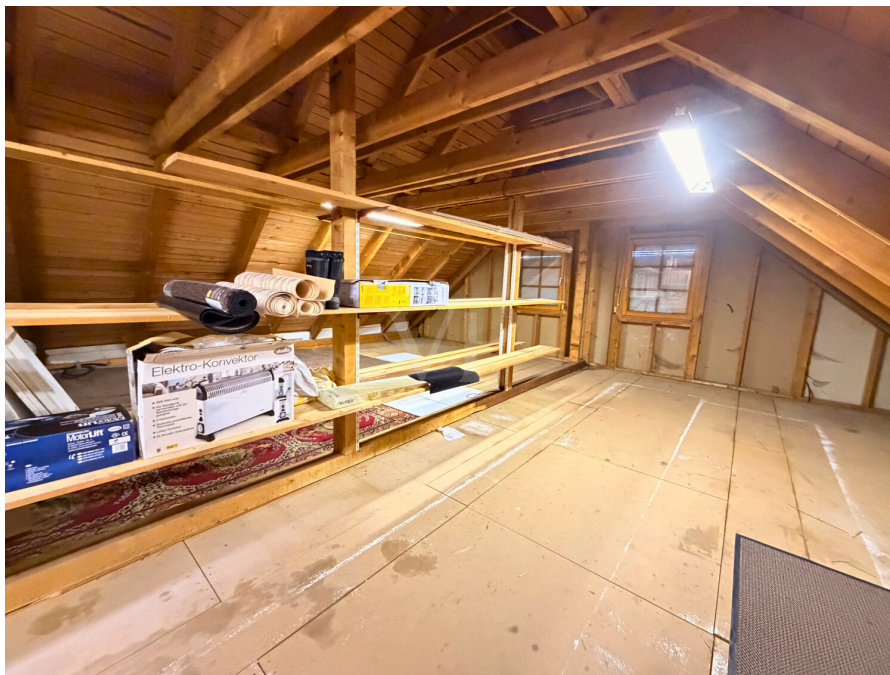
Objektnummer: 26333016 - 97258 Gollhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26333016 - 97258 Gollhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26333016 - 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.vb-finance.de](http://www.vb-finance.de)

Objektnummer: 26333016 - 97258 Gollhofen

## Die Immobilie



**Ihre Immobilienspezialisten**  
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



Vadim Becker   Eric Schmidt   Dieter Tellingner   Marcel Shair   Anne Gegner

**Partner-Shop Kitzingen**  
Kaiserstraße 26  
97318 Kitzingen  
T.: 09321 - 92 44 995  
kitzingen@von-poll.com  
[www.von-poll.com/kitzingen](http://www.von-poll.com/kitzingen)

**Partner-Shop Neustadt an der Aisch**  
Wilhelmstraße 2  
91413 Neustadt an der Aisch  
T.: 09161 -87 19 17 0  
neustadt.an.der.aisch@von-poll.com  
[www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch](http://www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch)



Erfahren Sie  
den aktuellen  
Marktwert  
Ihrer Immobilie  
online.



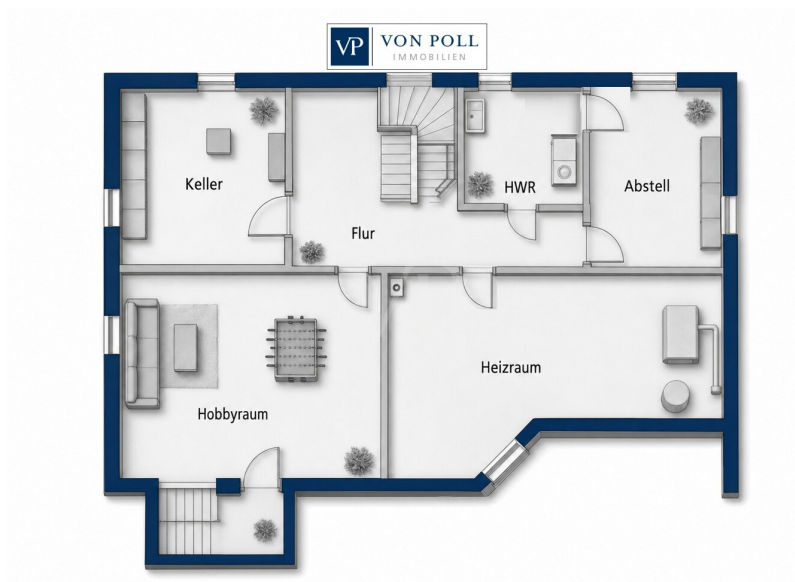
**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025



F.A.Z. INSTITUT  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologieevaluation  
03/2025  
für neustadt-an-der-aisch

Objektnummer: 26333016 - 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: 26333016 - 97258 Gollhofen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein im Jahr 1988 in wohngesunder und nachhaltiger Holzfertigungsbauweise errichtetes Einfamilienhaus (Erstbezug 1991), das durch eine weitsichtige und umfassende Modernisierung optimal für die Zukunft aufgestellt ist. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 924 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine aktuelle Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup>, die sich ideal auf viereinhalb Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer, Büro, Wintergarten, Küche, Gäste-WC und ein geräumiges Badezimmer, verteilt.

Das energetische Herzstück des Hauses wurde erst kürzlich im Jahr 2025 vollständig erneuert und auf den modernsten Stand der Technik gebracht. Durch den Einbau einer hocheffizienten Luftwärmepumpe in Kombination mit Solarkollektoren für die Warmwasseraufbereitung sowie einer eigenen Photovoltaikanlage, die einen jährlichen Ertrag von ca. 2.730 kWh liefert, erreicht das Gebäude die hervorragende Energieeffizienzklasse A. In Zeiten steigender Energiepreise garantiert dieses Zusammenspiel besonders niedrige monatliche Nebenkosten. Ein weiteres Komfortmerkmal ist die behagliche Fußbodenheizung, welche sich über das gesamte Erdgeschoss sowie über den Keller erstreckt und zu jeder Jahreszeit für ein gleichmäßiges, angenehmes Raumklima sorgt. Ein moderner Glasfaseranschluss ist im Haus ebenfalls bereits vorhanden und sichert eine ultraschnelle Internetverbindung für Homeoffice und Entertainment.

### Erweiterungsmöglichkeiten und Außenbereich

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Ausbaureserve im Dachgeschoss. Sämtliche Versorgungsleitungen wurden bereits vorausschauend nach oben verlegt, sodass einer flexiblen Wohnraumerweiterung, sei es für zusätzliche Kinderzimmer, ein großzügiges Studio oder ein separates Büro, nichts im Wege steht. Hier können Sie Ihre individuellen Wohnträume ohne großen baulichen Aufwand im Bereich der Haustechnik realisieren.

Der Außenbereich besticht durch einen wunderschönen, eingewachsenen Garten, der Sichtschutz und ein Höchstmaß an Privatsphäre bietet. Eine großzügige Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien, geselligen Grillabenden oder einfach zum Verweilen im Grünen ein. Das parkähnliche Grundstück bietet reichlich Platz für die Verwirklichung eigener Gartenträume oder für spielende Kinder.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen massiven Garagenkomplex mit insgesamt drei Garagen. Dieser Bereich lässt insbesondere die Herzen von Handwerkern, Bastlern und Automobil-Enthusiasten höherschlagen: Neben ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge verfügt die Garage über eine integrierte Werkstatt sowie eine praktische

**Montagegrube. Ob als Hobbyraum, Werkstatt oder großzügiger Stauraum, die Nutzungsmöglichkeiten dieses Nebengebäudes sind äußerst vielfältig. Diese Immobilie bietet Ihnen somit die perfekte Symbiose aus energetischer Nachhaltigkeit, viel Platz zur freien Entfaltung und langfristiger Wertstabilität.**

**Objektnummer: 26333016 - 97258 Gollhofen**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Bauweise & Zustand:** Freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 1988, errichtet in wohngesunder und nachhaltiger Holzfertigungsbauweise, umfassend und weitsichtig modernisiert.
- \* **Grundstück & Fläche:** Ca. 924 m<sup>2</sup> großes, parkähnlich eingewachsenes Grundstück mit viel Privatsphäre und großzügiger Terrasse.
- \* **Wohnfläche & Zimmer:** Ca. 122 m<sup>2</sup> aktuelle Wohnfläche, ideal aufgeteilt auf 4,5 Zimmer (Wohnzimmer, Büro, 2 Schlafzimmer, Küche, geräumiges Badezimmer und Gäste-WC).
- \* **Zukunftssichere Heiztechnik (Sanierung 2025):** Hocheffiziente Luftwärmepumpe kombiniert mit Solarkollektoren für die Warmwasseraufbereitung.
- \* **Hervorragende Energieeffizienz:** Energieeffizienzklasse A dank moderner Haustechnik und eigener Photovoltaikanlage mit ca. 2.730 kWh jährlichem Ertrag für besonders niedrige Nebenkosten.
- \* **Wohnkomfort:** Angenehme Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sowie im kompletten Kellerbereich.
- \* **Erweiterungspotenzial:** Großzügige Ausbaureserve im Dachgeschoss für flexible Wohnraumerweiterung (alle Versorgungsleitungen bereits vorausschauend nach oben verlegt).
- \* **Konnektivität:** Bereits vorhandener, moderner Glasfaseranschluss für ultraschnelles Internet (Homeoffice und Entertainment).
- \* **Nebengebäude für Bastler & Autofans:** Massiver Garagenkomplex mit 3 Garagen, integrierter Werkstatt und einer praktischen Montagegrube.

**Objektnummer: 26333016 - 97258 Gollhofen**

## **Alles zum Standort**

Die Gemeinde Gollhofen empfängt Sie im Herzen des idyllischen Gollachgau im mittelfränkischen Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim. Hier verbindet sich das Beste aus zwei Welten: Ein ruhiges, familienfreundliches Leben in einer naturnahen Region trifft auf eine logistische Spitzenlage, die insbesondere für Pendler maximale Flexibilität bietet. Durch die direkte Anbindung an die Bundesstraße 13 und die in nur wenigen Minuten erreichbare Autobahnauffahrt zur A7 präsentiert sich Gollhofen als strategisch perfekter Ausgangspunkt im Städtedreieck zwischen Würzburg, Ansbach und Nürnberg.

Die hervorragende Infrastruktur der unmittelbaren Umgebung sorgt dafür, dass Sie trotz der ländlichen Idylle auf keinerlei Annehmlichkeiten verzichten müssen. Die direkt angrenzende Nachbarstadt Uffenheim liegt quasi vor der Haustür und ist in nur etwa 5 Minuten erreichbar. Sie fungiert als wichtiges Versorgungszentrum der Region und bietet von der Grundschule bis zum Gymnasium alle Schulformen, erstklassige medizinische Versorgung, einen Bahnhof sowie vielseitige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Für den schnellen Einkauf zwischendurch oder den spontanen Restaurantbesuch steht zudem der moderne Autohof direkt an der nahegelegenen Autobahnauffahrt bereit.

Was Gollhofen jedoch besonders attraktiv macht, ist die schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren und Kulturstädte. Über die Autobahn 7 gelangen Sie in nur rund 15 Minuten in das malerische Ochsenfurt am Main (16 km) und in knapp 20 Minuten in das weltbekannte Rothenburg ob der Tauber (30 km). Die Universitätsstadt Würzburg mit ihrem urbanen Flair, der renommierten Uniklinik und zahllosen Einkaufsmöglichkeiten liegt lediglich 25 Autominuten (35 km) entfernt. Auch die Weinstadt Kitzingen ist in ca. 25 Minuten (30 km) zügig erreicht. Wer beruflich oder privat in die Regierungshauptstadt Ansbach pendelt, plant über die B13 eine Fahrtzeit von etwa 35 Minuten (40 km) ein. Selbst die Metropolregion Nürnberg, Fürth und Erlangen ist über das Autobahnnetz in komfortablen 50 Minuten (75 km) erreichbar.

Gollhofen beweist eindrucksvoll, dass sich ein entschleunigter Rückzugsort im Grünen und die Nähe zum Puls der umliegenden Großstädte nicht ausschließen müssen – ein idealer Wohnort für Menschen, die das Beste aus beiden Welten suchen.

**Objektnummer: 26333016 - 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: 26333016 - 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)**