

Gerhardshofen

Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger und gepflegter Wohnlage

????????? ??????????: 25333032



www.von-poll.com

???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 157 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 748 m²

??????? ???????: 25333032 - 91466 Gerhardshofen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25333032 - 91466 Gerhardshofen

?? ??? ??????

??????? ?????????	25333032	????? ???????	449.000 EUR
??????????	ca. 157 m²	?????	???????????
????????	6	???????????????	???????????????
?????????? ???	4	???????????	Käuferprovision
??????????			beträgt 3,57 % (inkl.
??????????	2		MwSt.) des
????? ????????????	1996		beurkundeten
????? ????????????	2 x ???????????	????????	Kaufpreises
	????? ???????????,	????????	
	2 x ???????	???????????	???????
		???????????????????	ca. 105 m²
		?????	
		??????	???????, ??????,
			?????,
			???????????????
			???????, ????????

??????? ??????????: 25333032 - 91466 Gerhardshofen

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
???? ???????????	????	??????	58.20 kWh/m²a
??????????? ??????????????? ??????? ??	15.09.2035	??????????? ???????????	B
???? ???????????	????	??????????? ??????????? ??????????	1996
		???? ????????????? ????????? ?? ?? ??????????? ???????????????	

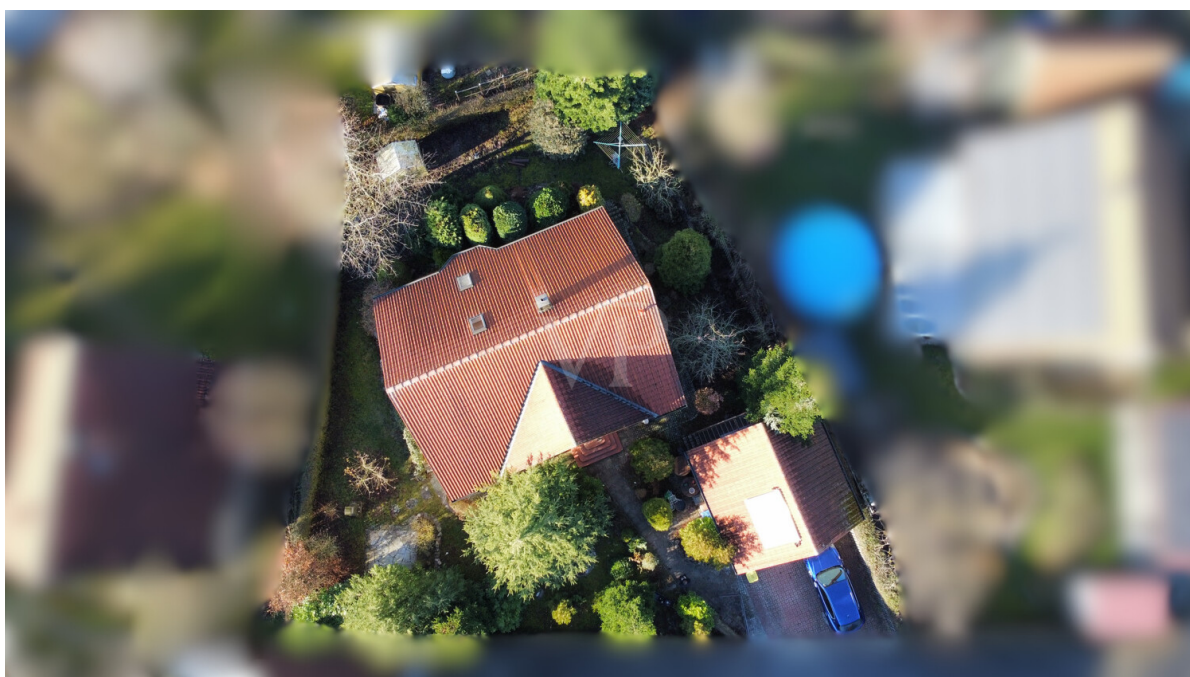
??????? ?????????: 25333032 - 91466 Gerhardshofen

?? ????????



??????? ???????: 25333032 - 91466 Gerhardshofen

?? ????????



??????? ?????????: 25333032 - 91466 Gerhardshofen

?? ????????



??????? ???????: 25333032 - 91466 Gerhardshofen

?? ????????



??????? ???????: 25333032 - 91466 Gerhardshofen

?? ????????



??????? ?????????: 25333032 - 91466 Gerhardshofen

?? ????????



??????? ?????????: 25333032 - 91466 Gerhardshofen

?? ????????



???????? ??????????: 25333032 - 91466 Gerhardshofen

?? ?????????



??????? ???????: 25333032 - 91466 Gerhardshofen

?? ???????



??????? ???????: 25333032 - 91466 Gerhardshofen

?? ????????



???????? ?????????: 25333032 - 91466 Gerhardshofen

?? ????????



??????? ?????????: 25333032 - 91466 Gerhardshofen

?? ????????



???????? ?????????: 25333032 - 91466 Gerhardshofen

?? ?????????

VP

VON POLL

IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



Vadim Becker

Eric Schmidt

Dieter Telling

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

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



Erfahren Sie
den aktuellen
Marktwert
Ihrer Immobilie
online.



BELLEVUE
Best Property
Agents
2025



FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Technologie-Reputation
01/2024
faz.net/digitale-vorreiter

VP

VON POLL

FINANCE

WICHTIGER DENN JE - UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH

**MIT DEM BESTEN ZINS AUS
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN**

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-
de Finanzierungsberatung, für neue oder
auch bestehende Finanzierungen.

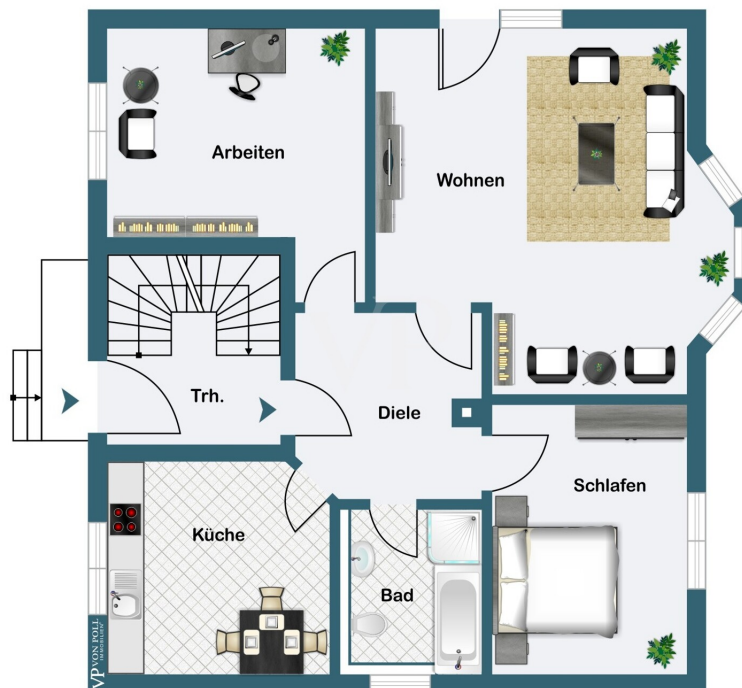
JETZT BERATEN LASSEN



www.vp-finance.de

??????? ???????: 25333032 - 91466 Gerhardshofen

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25333032 - 91466 Gerhardshofen

??? ?????? ??????????

Dieses großzügige, voll unterkellerte Einfamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, Ausstattung und die Möglichkeit, eine separate Einliegerwohnung zu nutzen. Durch die flexible Grundrissgestaltung sind insgesamt bis zu vier Schlafzimmer realisierbar – entweder verteilt auf zwei Wohneinheiten oder als zwei vollständige 3-Zimmer-Wohnungen, jeweils eine auf jeder Etage. Damit eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Räume sind hell, freundlich und mit hochwertigen Parkett-, Fliesen- und Teppichböden ausgestattet. Das Erdgeschoss bietet einen einladenden Eingangsbereich, ein großzügiges Wohnzimmer, optional zwei Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche. Hier lässt sich das Familienleben optimal gestalten, während ausreichend Raum für individuelle Rückzugsmöglichkeiten besteht.

Die Einliegerwohnung im Obergeschoss ist komplett eigenständig nutzbar. Sie verfügt über einen eigenen Eingangsbereich, ein Wohnzimmer mit Zugang zum Dachboden, optional zwei Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche. Besonders praktisch ist der Zugang zum Dachspitz, der als ausgebauter Nutzraum weitere Gestaltungsmöglichkeiten bietet, sei es als Arbeitsbereich, Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum. Der Dachspitz umfasst einen großen Raum mit Heizung, einen kleinen Raum und ein WC.

Das Untergeschoss ist vollständig nutzbar und bietet neben Kellerräumen auch eine Sauna, einen Abstellraum mit Heizung, einen Hauswirtschaftsraum, den Heizraum sowie eine Werkstatt.

Eine besondere Ergänzung ist die Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum im Dachbereich. Sie bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch großzügigen Lagerraum für Fahrräder, Gartengeräte oder saisonale Gegenstände und ergänzt somit die Funktionalität des Hauses ideal. Auf dem Garagendach befinden sich zudem Solarthermie-Kollektoren, die die Heizungs- und Warmwasserversorgung unterstützen und einen energieeffizienten Betrieb ermöglichen. Eine Wärmebedarfsberechnung nach den zum Zeitpunkt der Erstellung geltenden Vorschriften liegt vor und kann auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden.

Der eingewachsene Garten rund um das Haus schafft eine ruhige und private Atmosphäre. Hier lassen sich gemütliche Stunden im Freien genießen, Kinder können ungestört spielen, und die Gartenanlage bietet ausreichend Platz für persönliche Gestaltungsideen. Zu den besonderen Highlights im Außenbereich zählen ein kleiner Gartenteich, ein Gewächshaus sowie eine einladende Freisitzfläche mit Natursteinbelag, ideal für entspannte Abende im Freien.

Ein weiterer Pluspunkt ist der Glasfaser-Anschluss, dessen Realisierung derzeit erfolgt und der zukünftig eine schnelle und stabile Internetverbindung gewährleistet.

Dank der flexiblen Grundrissgestaltung, der Doppelgarage mit Stauraum, der energieeffizienten Ausstattung und der ruhigen Wohnlage verbindet dieses Haus Komfort, Funktionalität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großes Einfamilienhaus, als Haus mit Einliegerwohnung oder als Objekt mit zwei separaten 3-Zimmer-Einheiten, diese Immobilie passt sich Ihren Bedürfnissen optimal an.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und Besichtigungstermine zur Verfügung.

??????? ???????: 25333032 - 91466 Gerhardshofen

?????????????? ??? ????????

Diese großzügige und familienfreundliche Einfamilienhaus bietet ideale Voraussetzungen für ein komfortables Zusammenleben über mehrere Generationen oder für Familien, die sich viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten wünschen. Die verschiedenen Bodenbeläge (Parkett, Fliesen und Teppich), schaffen eine harmonische Mischung aus Wohnlichkeit, praktischer Pflegeleichtigkeit und behaglicher Atmosphäre.

Das Haus lässt sich hervorragend als Zweifamilienhaus nutzen, da zwei vollständig ausgestattete Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Jede Etage bietet zwei gut geschnittene Schlafräume, die sich perfekt als Kinder-, Jugend- oder Arbeitszimmer eignen. Ein großes Wohnzimmer bildet jeweils den Mittelpunkt des Familienlebens und lädt zu gemeinsamen Stunden ein. Die vorhandenen Küchen bieten genügend Platz für Familienmahlzeiten, während die Badezimmer auf jeder Ebene für eine praktische und stressfreie Alltagsgestaltung sorgen.

Besonders attraktiv für Familien ist der zusätzliche Zugang zum Dachspitz in der Obergeschoss-Einheit. Der ausgebaute Nutzraum eignet sich hervorragend als Spielzimmer, Hobbyraum, zusätzliches Rückzugszimmer für Teenager oder als Stauraum für saisonale Gegenstände.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit weitere Nutz- und Abstellflächen. Eine integrierte Sauna sorgt für Erholung und Entspannung im eigenen Zuhause, ein besonderer Vorteil nach einem langen Familienalltag.

Der eingewachsene Garten bietet Kindern viel Platz zum Spielen und ermöglicht gleichzeitig den Erwachsenen ruhige, private Bereiche zum Entspannen. Durch den natürlichen Bewuchs entsteht eine geschützte Atmosphäre, die ideal für Familienfeste, gemütliche Grillabende oder zum Gärtnern ist.

Die ruhige Wohnlage schafft ein sicheres und angenehmes Umfeld für Kinder und Familien. Gleichzeitig ermöglicht sie ein entspanntes Wohnen fernab vom Trubel, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

??????? ???????: 25333032 - 91466 Gerhardshofen

??? ??? ??? ???????????

Gerhardshofen, eingebettet im malerischen Mittelfranken, besticht durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und eine überschaubare Einwohnerzahl von rund 2.500 Menschen. Diese idyllische Gemeinde bietet Familien eine behagliche Lebensqualität, die von einer harmonischen Verbindung aus Naturverbundenheit und bodenständigem Charme geprägt ist. Die überschaubare Größe garantiert ein sicheres und vertrauensvolles Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Gleichzeitig sorgt die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch mehrere Bushaltestellen wie „Gerhardshofen Birnbaumer Straße“ in nur sieben Minuten Fußweg, für eine angenehme Erreichbarkeit der umliegenden Regionen.

Die unmittelbare Umgebung von Gerhardshofen bietet jungen Familien ein besonders einladendes Freizeit- und Bildungsangebot. Kindergärten wie „Kinderwelt“ sind in nur sechs Minuten zu Fuß erreichbar und schaffen eine liebevolle Umgebung für die Kleinsten. Die nahegelegene Grundschule Dachsbach-Gerhardshofen, etwa zwölf Minuten zu Fuß entfernt, ermöglicht kurze und sichere Schulwege. Für aktive Familien laden vielfältige Sport- und Spielplätze, teilweise schon in vier Minuten Fußentfernung, zu Bewegung und gemeinsamer Freizeitgestaltung ein. Das nahegelegene „Fink's High Voltage Gym“ bietet zudem attraktive Möglichkeiten für sportliche Betätigung. Gesundheitliche Versorgung ist durch Apotheken wie die Adler-Apotheke, die in neunzehn Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie durch nahegelegene Ärzte und Kliniken in der Umgebung gewährleistet. Für genussvolle Familienmomente sorgen charmante Restaurants und Cafés, beispielsweise das „Osteria da Piero“ oder das „Gasthaus zur Krone“, die beide in etwa sieben Minuten Fußweg liegen und zum gemütlichen Beisammensein einladen.

Für Familien, die Wert auf eine sichere und förderliche Umgebung legen, ist Gerhardshofen ein Ort, der Geborgenheit und Lebensqualität in harmonischer Weise vereint. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, kindgerechten Bildungs- und Freizeitangeboten sowie einer verlässlichen Infrastruktur macht diese Gemeinde zu einem idealen Lebensmittelpunkt für eine glückliche Zukunft.

??????? ???????: 25333032 - 91466 Gerhardshofen

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 58.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25333032 - 91466 Gerhardshofen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dieter Tellingner

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: kitzingen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com