

Gollhofen

Ein Landhaus mit Herz viel Platz und liebevolle Details

Codice oggetto: 26333503



PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 653 m²

Codice oggetto: 26333503 - 97258 Gollhofen

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26333503 - 97258 Gollhofen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26333503
Superficie netta	ca. 143 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	275.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 113 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26333503 - 97258 Gollhofen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo finale di energia	113.83 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	08.06.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

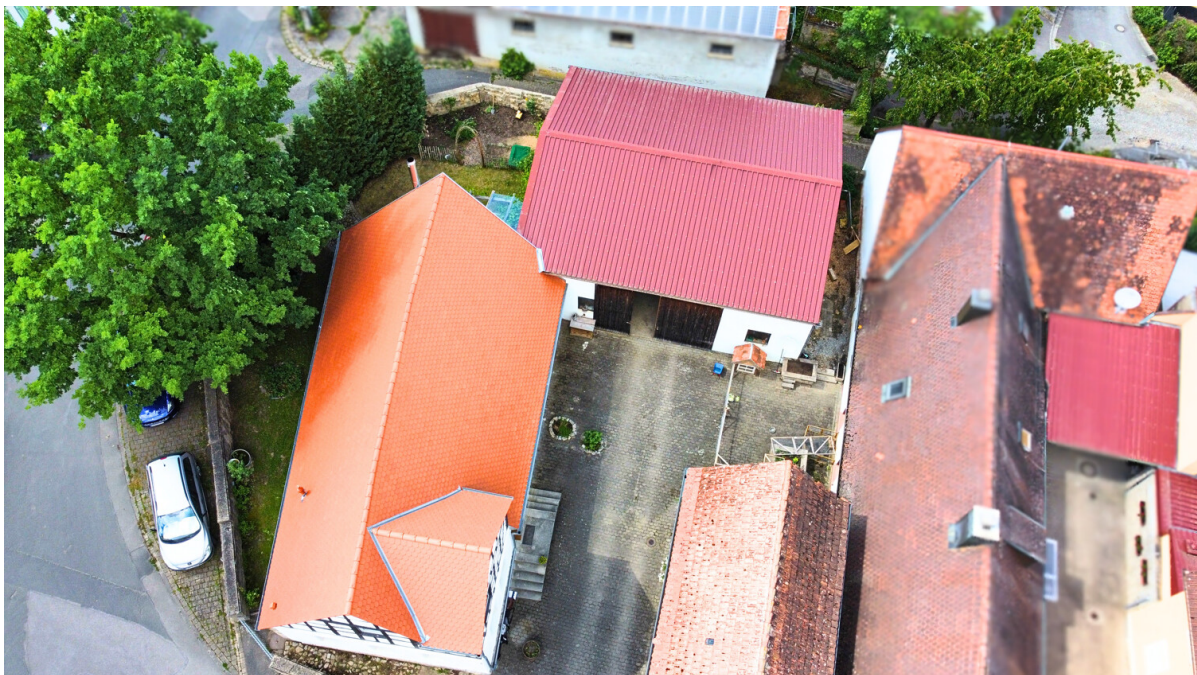
Codice oggetto: 26333503 - 97258 Gollhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26333503 - 97258 Gollhofen

La proprietà



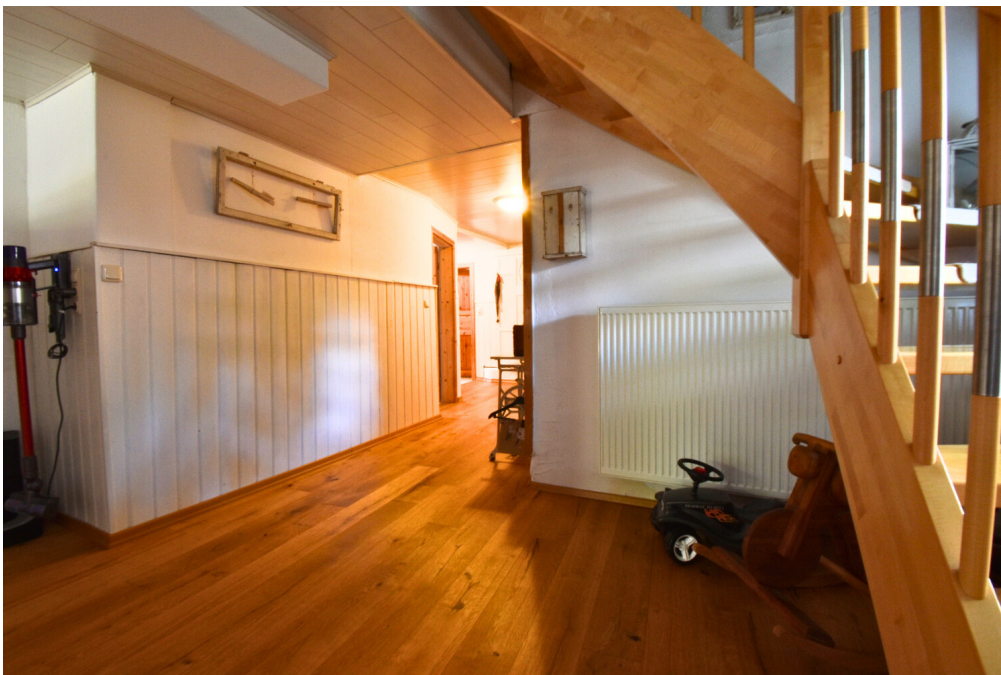
Codice oggetto: 26333503 - 97258 Gollhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26333503 - 97258 Gollhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26333503 - 97258 Gollhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26333503 - 97258 Gollhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26333503 - 97258 Gollhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26333503 - 97258 Gollhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26333503 - 97258 Gollhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26333503 - 97258 Gollhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26333503 - 97258 Gollhofen

La proprietà

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

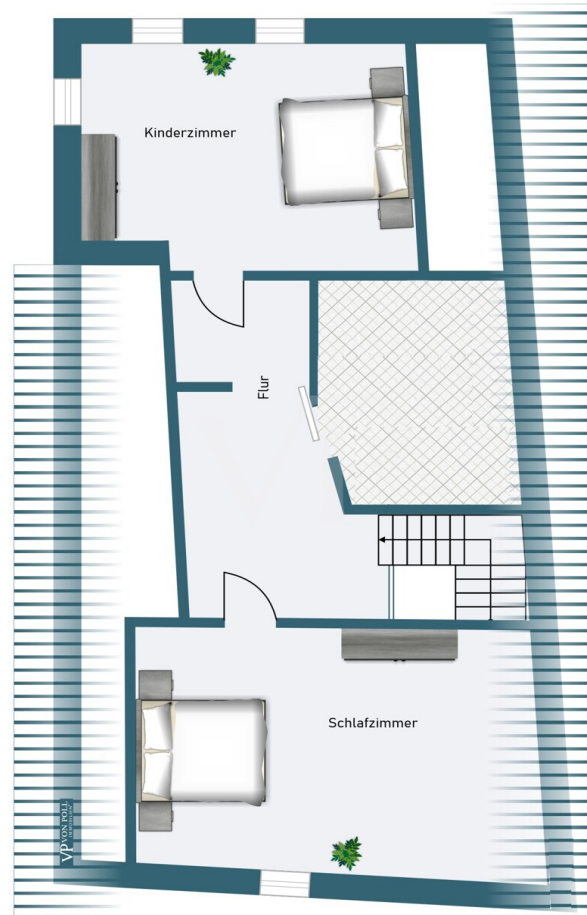


www.vp-finance.de

Codice oggetto: 26333503 - 97258 Gollhofen

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26333503 - 97258 Gollhofen

Una prima impressione

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 m² 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 m² 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 m² 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 m².

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.

Codice oggetto: 26333503 - 97258 Gollhofen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26333503 - 97258 Gollhofen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26333503 - 97258 Gollhofen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26333503 - 97258 Gollhofen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dieter Tellingner

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: kitzingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com