



91466 Gerhardshofen

Wunderschöne Historische Hofstelle: Ein Juwel mit Seltenheitswert



398.000 €

Kaufpreis

165 m²

Wohnfläche

1056 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Anita Suffa

Anita Suffa

Tel.: +49 9161 8839680

suffa@immobilien-anitasuffa.de

Flächen & Zimmer

| | |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche | 165 m ² |
| Grundstücksfläche | 1.056 m ² |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Terrassen | 1 |

Zustand

| | |
|---------|----------|
| Baujahr | 1970 |
| Zustand | gepflegt |

Preise & Kosten

| | |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis | 398.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % |

Energieausweis

| | |
|----------------------|-------------|
| Art | Bedarf |
| Ausstellungsdatum | 01.11.2021 |
| gültig bis | 01.11.2031 |
| Baujahr (Haus) | 1970 |
| Endenergiebedarf | 116,3 |
| Primär-Energieträger | Pellets |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Wohngebäude |



Ausstattung

Allgemein

| | |
|-------------|---|
| Abstellraum | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

Küche

| | |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

Heizungsart

| | |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

Befeuerung

| | |
|--------|---|
| Pellet | ✓ |
|--------|---|

unterkellert

| | |
|--------------|----------|
| unterkellert | zum Teil |
|--------------|----------|

Bauweise

| | |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

Bad

| | |
|---------|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |
| Fenster | ✓ |

Bodenbelag

| | |
|------------|---|
| Stein | ✓ |
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |
| Kunststoff | ✓ |

Stellplatzart

| | |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
|-----------|---|

Dachform

| | |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|



Beschreibung

Diese wunderschöne historische Hofstelle bietet nicht nur viel Lebensgestaltungs- und Geschäftsgestaltungsmöglichkeiten, sondern auch eine besonders ruhige Lage, die Ihnen Wohnqualität und Erholung bietet. Die direkte Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Aktivitäten in der Natur ein – Naherholung direkt vor der Tür.

In einem ruhigen Gemeindeteil von Gerhardshofen (in Rappoldshofen) befindet sich diese wunderschöne Immobilie. Die neue Beheizung erfolgt über eine Holzpellet-Heizung mit Pufferspeicher.

Der lichtdurchflutete Eingangsbereich besticht durch seinen edlen Steinboden und die imposante Steinbodentreppe, die von einem filigranen gusseisernen Ziergeländer begleitet wird – ein harmonischer Einstieg ins Haus.

Die insgesamt 12 hellen und freundlichen Räume des kompletten Hauses sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten Ihnen viel Platz zum Leben und Wohlfühlen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Waschküche mit Fenster, die Küche mit separater Speisekammer sowie 3 Wohnräume (hiervon ist eines ein Durchgangszimmer).

Ein lichtdurchströmendes Tageslicht-Gästebad, das zusätzlich mit einer Dusche ausgestattet ist, ist ebenfalls im Erdgeschoss zu finden.

Die im Obergeschoss gelegenen weiteren 4 sowie das sehr große Badezimmer beeindrucken mit ihrer Helligkeit und Geräumigkeit. Das stilvolle sonnendurchflutete Tageslicht-Badezimmer (mit zwei Fenstern) bietet sowohl eine freistehende Badewanne als auch eine separate große Dusche, ein separiertes WC und ein Waschtisch mit Waschtischunterschrank sowie ausreichend Platz. Der perfekte Ort einen Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Auch die helle und geräumige Diele im Obergeschoss bietet viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Außenbereich beeindruckt die großzügige Scheune mit einem stilvollen Gewölbekeller und einem großen Schiebetor, mit reichlich Platz für Fahrzeuge wie Wohnwagen oder Anhänger und eignet sich ebenso hervorragend zur Unterbringung von Hoftieren.

Hinter dieser zweigeschossigen Scheune, die über einen charmanten Holztreppeaufgang verfügt, befindet sich ein überdachter, offener Scheunenbau. Dieser bietet den perfekten Rahmen für eine gemütliche, geschützte Sitzecke und unvergessliche Grillabende – ganz gleich, bei welchem Wetter.

Der Außenbereich dieser Hofstelle lädt zu vielfältiger Freizeitgestaltung ein und besticht durch seinen großzügigen Garten, der mit einer Vielzahl von Obstbäumen (wie z.B. Sauerkirsche, Apfel, Zwetschge, Birne) und einem eingezäunten Gemüsegarten zu einem genussvollen Aufenthalt einlädt.

Die beiden großzügigen Garagen schaffen zusätzlichen Raum und werden von der Scheune und dem vorderen Garten sanft eingefasst.

Der weitläufige Hof begeistert mit einer einladenden Terrasse direkt neben dem Hauseingang, mit Blick auf das wunderschöne, historische und intakte Brotbackhaus und dem Gemüsegarten.

Die Anlage ist durch zwei Hofeinfahrten und zwei Gartentürchen zugänglich.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem seltenen Juwel und genießen Sie das Lebensgefühl, das



dieses freundliche große Einfamilienhaus, in einer harmonischen Verbindung von beeindruckendem Wohnkomfort, gepflegter Hofstelle und Naturerlebnis direkt vor der Tür, zu bieten hat.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und idyllischen Gemeindeteil der Gemeinde Gerhardshofen (in Rappoldshofen). Die Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus Einfamilienhäusern und Höfen im Grünen aus. Hier genießen Sie die Vorzüge eines dörflichen Lebensstils in einer landschaftlich reizvollen Umgebung. Die Bushaltestelle von Rappoldshofen befindet sich direkt vor der Hofstätte mit einer Verbindung nach Höchststadt a. d. Aisch und nach Neustadt a. d. Aisch.

Die Gemeinde Gerhardshofen bietet eine gute Infrastruktur mit einer Allgemeinanzpraxis im Nachbarort, einer Kinderarztpraxis in Münchsteinach, einem Kindergarten sowie einer Grundschule in Gerhardshofen/Dachsbad. Weiterführende Schulen, Arztpraxen aller Art und Einkaufsmöglichkeiten sind in den umliegenden Ortschaften und Städten bequem erreichbar. Durch die Nähe zur Bundesstraße B470 und der Autobahn A3 sind sowohl die Städte Nürnberg, Würzburg als auch Bamberg schnell erreichbar, was die Lage besonders für Pendler attraktiv macht. Darüber hinaus lädt die malerische Umgebung mit ihren Wiesen, Wäldern, Rad- und Wanderwegen zu vielfältigen Freizeitaktivitäten und Erholungsmöglichkeiten (z. B. im Natur Freibad in Münchsteinach) ein.

Entfernungen:

Neustadt an der Aisch - ca. 8 km
Höchststadt an der Aisch - ca. 16 km
Herzogenaurach - ca. 21 km
Erlangen - ca. 30 km
Nürnberg - ca. 45 km
Bamberg - ca. 47 km





 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)















 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)























