

# Exposé

## Bauernhaus in Geslau

### Liebevoll saniertes Bauernhaus mit Platz zum Träumen in Geslau



Objekt-Nr. OM-450530

**Bauernhaus**

Verkauf: **499.000 €**

91608 Geslau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1901	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	6.597,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Garagen	4
Nutzfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holz	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Liebevoll saniertes Einfamilienhaus/Bauernhaus mit Geschichte – wo Landleben Träume wahr werden lässt.

Willkommen an einem Ort, der mehr ist als ein Zuhause – ein Rückzugsort voller Charakter, Ruhe und Möglichkeiten.

Dieses liebevoll sanierte Einfamilienhaus nahe Rothenburg ob der Tauber verbindet den Zauber vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort. Hier spürt man, wie Geschichte atmet – und Zukunft wächst.

Auf dem großzügigen Grundstück mit ca. 6.597 m<sup>2</sup> öffnet sich Raum für vieles, was das Herz begehrt:

zwei eigenständige Wohneinheiten mit zusammen rund 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ergänzt durch etwa 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche in Scheune, Garagen und Nebengebäuden.

Ob Mehrgenerationenhaus, Familienidyll mit Tieren, Ferienrefugium oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten im Grünen – hier darf Leben Gestalt annehmen.

Das Haus wurde 1901 erbaut und 2023 mit viel Liebe zum Detail saniert. So vereint sich der Charme historischer Architektur mit der Behaglichkeit moderner Ausstattung.

Warme Holzböden, helle Räume und sorgfältig ausgewählte Materialien schaffen ein Ambiente, das Geborgenheit schenkt – und zugleich Freiheit atmet.

Draußen erwarten Sie weite Wiesenflächen, Platz für Tiere, Gartenfreunde oder einfach Momente unter freiem Himmel. Die gepflegten Außenanlagen fügen sich harmonisch in die Landschaft ein – ein Ort, an dem Kinder spielen, Tiere grasen und der Alltag in der Ferne bleibt.

Ein echtes Highlight: die Kombination aus hochwertig ausgestatteter Hauptwohnung, separater Einlieger- oder Ferienwohnung und einer Infrastruktur, die sich sowohl für Tierhaltung als auch Hobbylandwirtschaft eignet.

Dieses Einfamilienhaus erzählt Geschichten – von Menschen, die das Besondere schätzen, von Freiheit, die Raum bekommt, und von einem Zuhause, das Herz und Seele öffnet.

## Ausstattung

Wohnbereich (ca. 280m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 75m<sup>2</sup> Nebenräume)

- \* 4 Schlafzimmer
- \* 2 Wohnzimmer
- \* Essbereich
- \* 2 Badezimmer (mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch)
- \* Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichem Duschbad
- \* 1 Gäste-WC
- \* hochwertige Einbauküchen (Hauptküche mit Speisekammer, Küche mit Essbereich)
- \* 2 Büros/Gästezimmer
- \* Separater Zugang zur Einliegerwohnung über Außentreppe
- \* Ausbaureserve im Dachboden
- \* ca. 75m<sup>2</sup> Nebenräume: z.B. Abstellräume, Technik, Waschküche

Außenbereich (ca. 6.597m<sup>2</sup> Grundstück)

- \* Große Scheune mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit, Heuboden
- \* verschiedene Tierställe
- \* 4 großzügige Garagen und Carports
- \* Gepflasterter Innenhof
- \* Terrasse mit Gartenblick
- \* Großer Gemüsegarten
- \* Misthaufen mit Betonplatte & Grube
- \* Weitläufige Wiesenfläche - ideal für Tierhaltung, Hobbylandwirtschaft oder Erholung

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Baujahr: 1901

Zustand der Immobilie: Massivhaus, renoviert / saniert

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentliche Energieträger: Nahwärme, Holz, Hackschnitzelheizung

\*\*\*OHNE PROVISION\*\*\*

\*\*\*BITTE SEHEN SIE VON MAKLERANFRAGEN AB\*\*\*

## Lage

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft nahe Rothenburg ob der Tauber liegt dieses Anwesen in einer Umgebung, die Ruhe und Weite spüren lässt. Hier erwacht man mit dem Klang der Natur, genießt Privatsphäre und Entschleunigung – und hat dennoch alles, was das tägliche Leben braucht, in greifbarer Nähe.

Das Anwesen befindet sich in Geslau, einer idyllischen Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Ansbach. Die Region ist geprägt von einer reizvollen Landschaft aus sanften Hügeln, Wiesen und Wäldern und bietet ideale Voraussetzungen für ein naturnahes und ruhiges Wohnen.

Trotz der ländlichen Lage ist die Grundversorgung bestens gesichert: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, ärztliche Versorgung sowie Schulen und Kindergärten sind in den umliegenden Orten schnell erreichbar. Die Nähe zu Rothenburg ob der Tauber erweitert das Angebot um kulturelle Highlights, Gastronomie und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege in der Umgebung laden dazu ein, die Natur aktiv zu genießen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an Städte wie Ansbach oder Bad Windsheim, wodurch sich Erholung im Grünen und Alltagstauglichkeit ideal miteinander verbinden lassen.

Geslau steht damit für eine hohe Lebensqualität – perfekt für alle, die Ruhe suchen, ohne auf Komfort und Infrastruktur verzichten zu wollen.

Ob Einkauf, Schule oder Freizeit – die Wege bleiben angenehm kurz:

Kindergarten: ca. 5 Fahrminuten

Grundschule: ca. 5 Fahrminuten

Autobahnanschluss: ca. 10 Fahrminuten

Rothenburg ob der Tauber: ca. 12 Fahrminuten

Franken-Therme Bad Windsheim: ca. 30 Fahrminuten

Würzburg: ca. 50 Fahrminuten

Ansbach: ca. 30 Fahrminuten

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Gastronomie befinden sich im nahen Umkreis

So entsteht eine perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und urbaner Erreichbarkeit – ideal für Familien, Pendler und Naturfreunde, die das Besondere suchen: ein Leben mit Raum, Ruhe und echter Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	236,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Blick in den Hof

# Exposé - Galerie



Scheune

# Exposé - Galerie



Scheune



Wohnzimmer Haus

# Exposé - Galerie



Esszimmer Haus



Esszimmer Haus

# Exposé - Galerie



Küche Haus

# Exposé - Galerie



Küche Haus



Schlafzimmer Haus

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer Haus



# Exposé - Galerie



Badewanne Haus



Kinderzimmer 1 Haus

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 Haus



# Exposé - Galerie



Gäste WC Haus



Küche Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Büro Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Bad Einliegerwohnung



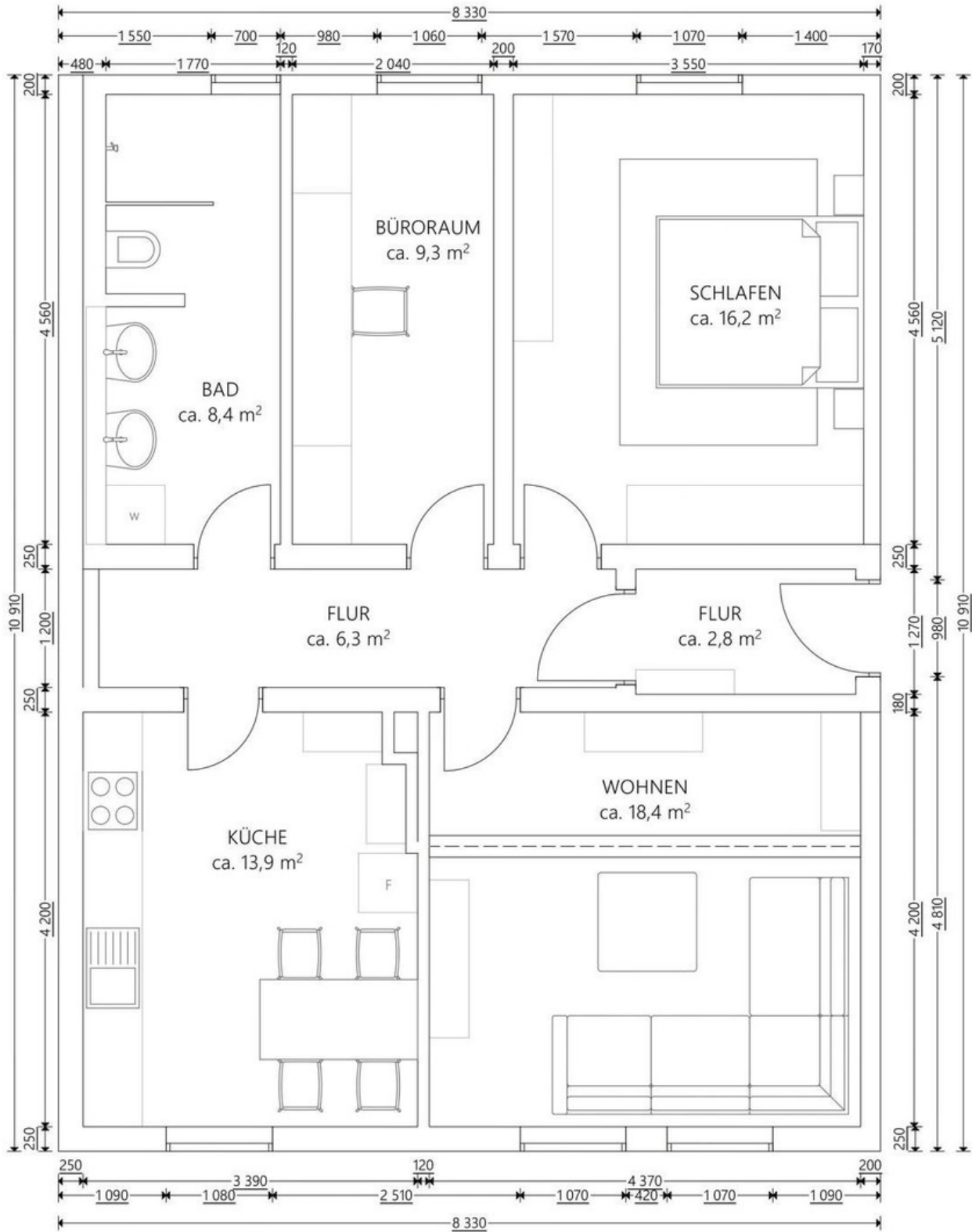
Schlafzimmer Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



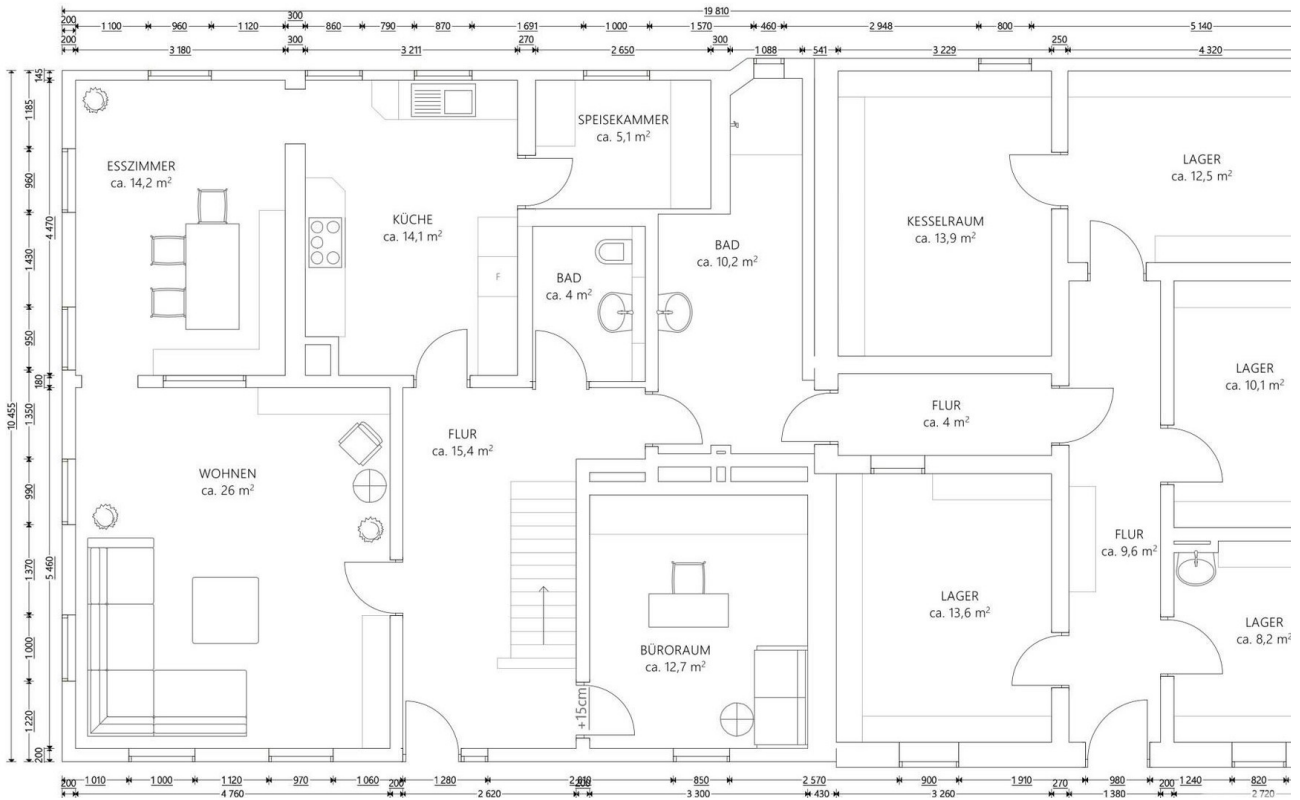
Wohnzimmer Einliegerwohnung

# Exposé - Grundrisse

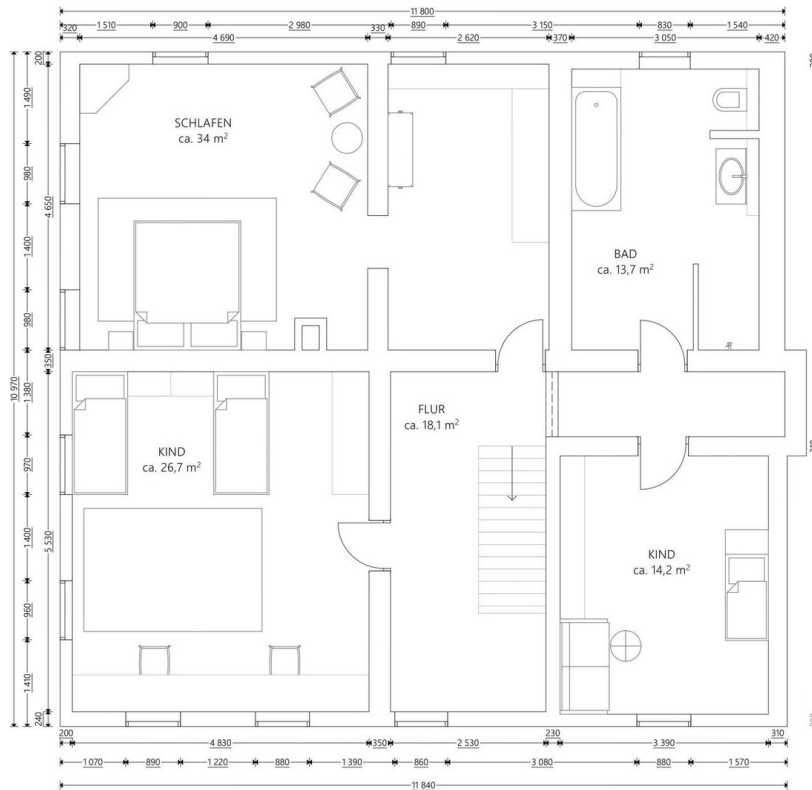


Grundriss Einliegerwohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Haus unten



Grundriss Haus oben