

Exposé

Einfamilienhaus in Geroldshause

Außergewöhnliches, großzügiges, konsequent ökologisches Einfamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-451537**

Einfamilienhaus

Verkauf: **980.000 €**

97256 Geroldshause
Bayern
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahmedatum	01.09.2026
Grundstücksfläche	634,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	273,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	164,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zustand und Architektur

Die Immobilie befindet sich dank laufender fachgerechter Instandhaltungsmaßnahmen in einem überdurchschnittlich guten Zustand und ist direkt bezugsfähig.

Das Haus verfügt über eine offene Architektur über drei Etagen (inkl. Galerie im Dachgeschoss), wobei sich der Wohnbereich über das offen gegliederte Erdgeschoss und das Obergeschoss erstreckt.

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und z. B. für Ihr Homeoffice perfekt nutzbar.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss besticht durch eine offene Bauweise. Besonderes Highlight ist die Raumhöhe des Wohnbereichs, die mit 288 cm ein ganz besonderes Raumgefühl vermittelt. Dazu tragen auch die raumhohen Fenster bei, die bis an die Geschossdecke heranreichen.

Die abgegrenzte Küche mit Speisekammer ist mit einer hochwertigen Schreiner-Einbauküche in Massivholz und einer Arbeitsplatte aus Granit ausgestattet.

Obergeschoss

Im Obergeschoss finden sich zwei großzügige Kinderzimmer und das Familienbad mit einer großen gemauerten Duschkabine und abgegrenztem Toilettenbereich.

Das Schlafzimmer der Eltern verfügt über ein eigenes Badezimmer sowie eine Ankleide. Der massive und gepflegte Parkettboden unterstreicht die Wertigkeit.

Dachgeschoss

Die Galerie im Dachgeschoss besticht durch ihre enorme Höhe. Sie erhält Tageslicht durch mehrere Liegefenster im Dachfirst – ein weiteres Highlight dieses besonderen Hauses. Auf beiden Seiten schließen sich große Räume an, die sich hervorragend als Homeoffice nutzen lassen.

Keller

Das Haus ist voll unterkellert mit gegossenem, wasserundurchlässigem Beton.

Außenbereich

Der sehr gepflegte, aber trotzdem natürlich gehaltene Garten bietet einerseits Sichtschutz und anderer-seits stets einen Blick ins Grüne, wo immer Sie aus dem Fenster blicken. Im Süden liegt eine großzügige Terrasse und im Westen eine Veranda und ein Balkon, bei beide überdacht sind. So können Sie jederzeit zwischen Sonne oder Schatten wählen ...

Ausstattung

Ökologische Bauweise

- Massive Bauweise aus Kalksandstein
- 14 cm Dämmung mit Steinwolle (keine Mineralwolle, kein Styropor)
- Dachdämmung mit Zellulose
- Konsequent diffusionsoffen (mineralische Putze, Kalk- bzw. Kaseinfarben)
- Fenster aus Holz, lasiert; Wärmeschutzverglasung (Ug = 1,1)
- Kellerdecke mit 30 cm Bodenaufbau gedämmt
- Fußböden im EG aus Feinsteinzeug

- Fußböden im OG und DG aus geöltem Linoleum
- Fußböden im Schlafzimmer und Ankleide aus geöltem Parkett
- Konsequente Verwendung von Edelstahl (Griffe, Handläufe, Armaturen, ...)
- Terrasse und Veranda aus Lärchenholz mit Bruchsteineinfassung
- Zisterne mit Brauchwassernutzung

Highlights / Ausstattung

- Wandheizungen statt Fußbodenheizung (Strahlungswärme statt Zirkulation!)
- Netzwerkverkabelung (Cat. 6) im gesamten Wohnbereich inklusive Dachgeschoss
- Leerrohre / Wasser- und Abwasser bis ins Dachgeschoss für Badezimmer und/oder für PV-Anlage
- Einliegerwohnung im EG möglich, Strom und Wasser sind vorbereitet
- Zentralheizung (Öl, Förderung Wärmepumpe ist bereits genehmigt)
- Treppen zum Keller und ins OG aus Granit
- Keller vollständig mit Feinsteinzeug gefliest
- Überhohe Türen (215 cm) sorgen für deutlich mehr Raumgefühl
- Elektrische Fenster-Jalousien mit Zentralschaltung
- Einbauküche vom Schreiner aus geöltem Massivholz
- Dachboden über der Garage
- Wäscheabwurf direkt von der Ankleide und dem Familienbad in die Waschküche
- Zisterne (10 m³) mit eigener Versorgung von Garten, Toiletten und (optional) Waschmaschine
- Einbaumöbel im Windfang (Schuhe / Garderobe), Ankleide, großer Kleiderschrank im Kinderzimmer

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Immobilie wurde seit Errichtung konsequent instandgehalten und alle Gewerke regelmäßig professionell geprüft und gewartet, so dass kein Sanierungsstau besteht. Der Einzug ist also ohne Renovierungsbedarf möglich. Die Förderung der Umstellung des Heizsystems von Öl auf Wärmepumpe ist bereits genehmigt und der Einbau im Herbst 2026 fest geplant und im Kaufpreis enthalten.

Lage

Geroldshausen liegt im südlichen Landkreis Würzburgs. Die Lage zeichnet sich insbesondere durch den Bahnhaltepunkt im Ort aus, der unter der Woche täglich ca. 20 Verbindungen in jede Richtung (Würzburg bzw. Lauda-Königshofen) aufweist.

Der Bahnhaltepunkt ist ebenso wie der Dorfladen in der Ortsmitte in nur sieben Gehminuten erreichbar, die hausärztliche Praxis erreichen Sie fußläufig in der halben Zeit.

Das Haus selbst liegt in ruhiger Lage innerhalb eines Wohngebietes in einer Stichstraße.

Der Ort verfügt außerdem über zwei Kindergärten mit Tagesstätte. Die Grundschule ist im Nachbarort, weiterführende Schulen finden sich in Würzburg bzw. Lauda-Königshofen und sind mit dem Zug in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	57,40 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Ansicht von Südost

Exposé - Galerie



Ansicht von Nordost



Ansicht von Süden

Exposé - Galerie



Ansicht von Südwest



Essbereich mit Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



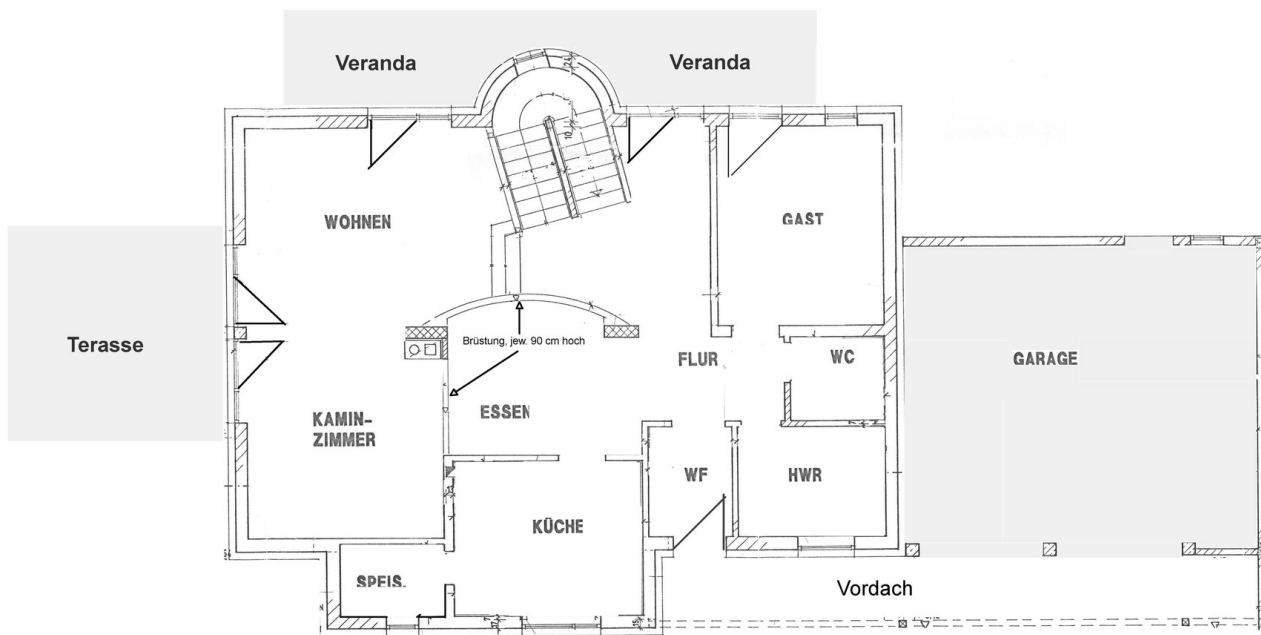
Einbauküche

Exposé - Galerie

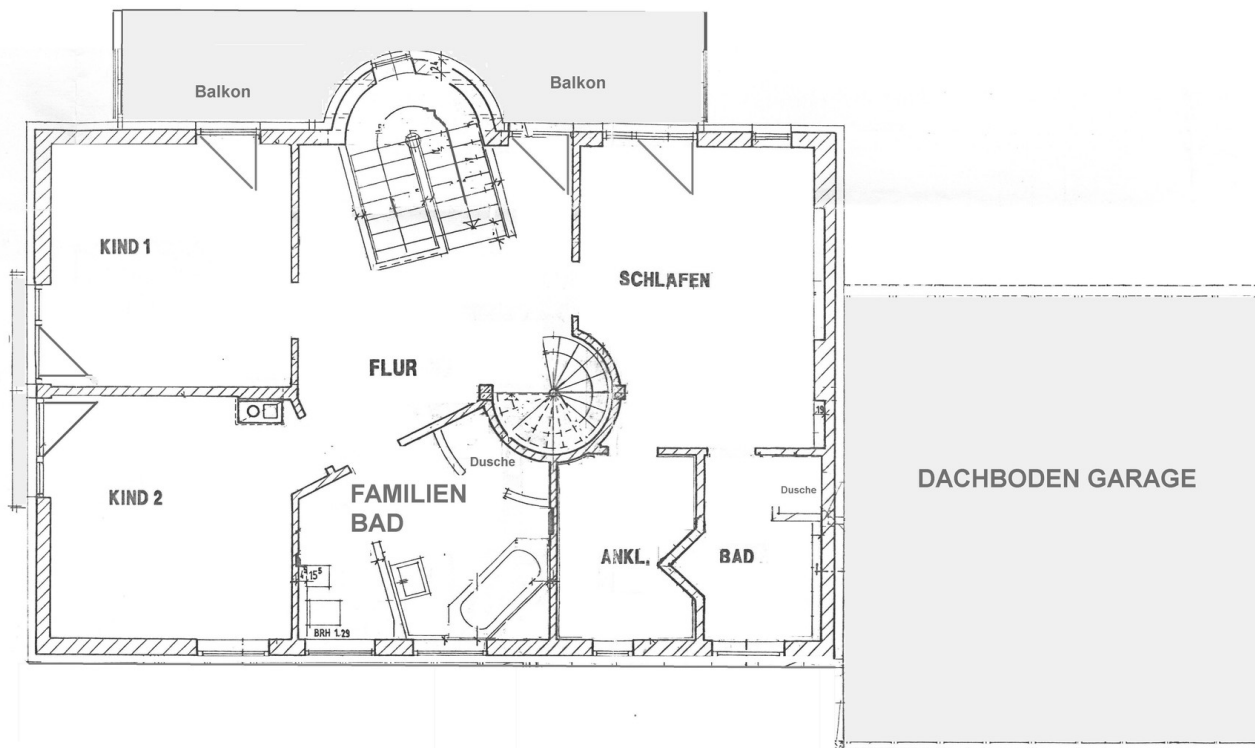


Wohnzimmer, Treppe zum OG

Exposé - Grundrisse

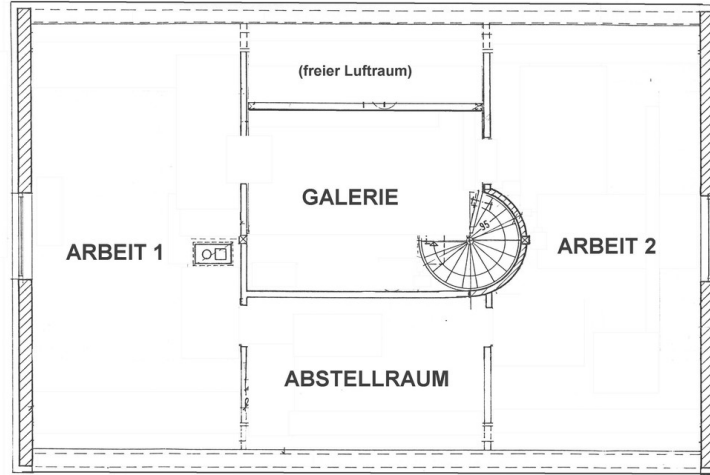


Erdgeschoss

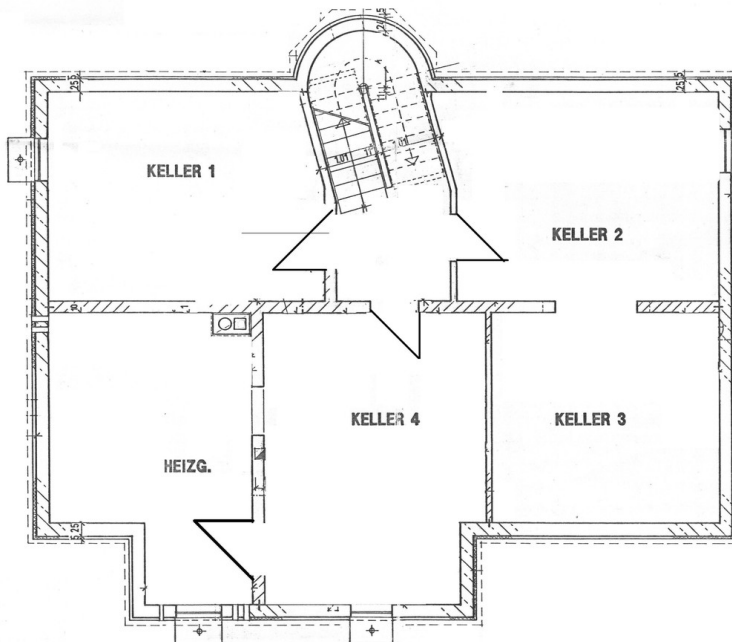


Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Keller