



97255 Gelchsheim

Wohlfühlhaus mit Charme, großem Garten & Werkstatt – ideal für Familien und Macher



320.000 €

Kaufpreis

107 m²

Wohnfläche

837 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Claudia Rudolph

Tel.: 004991124777500

anfragen@spardaimmobilienvelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	107 m ²
Grundstücksfläche	837 m ²
Zimmer	4
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1953
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	320.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % incl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.04.2036
Baujahr (Haus)	1953
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	99.20
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	C



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Öl	✓
Solar	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

2005 Einbau eines neuen Ölbrenners

2007/2008 komplett modernisiert

- neue Dacheindeckung mit Dämmung, teilweiser Austausch der Sparren, neue Regenrinnen
- neue Elektroleitungen
- neue Wasserleitungen (Kunststoff)
- Austausch der Fenster (Kunststoff, doppelt verglast)
- elektrische Rollos
- Regenwasserzisterne, ca. 5 m³
- Zwei Solarpanels für Warmwasser auf dem Dach

2014 neue Böden verlegt (Parkett, Vinyl und Klickparkett)

- Holzofen im Bereich Wohnen
- im Keller zweites Bad (Toilette und Dusche)
- Kellerausgang zum Garten
- Gartenhaus
- Nebengebäude, ideal als Werkstatt
- Zisterne mit ca. 5 m³
- großer Carport für zwei Autos



Beschreibung

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus von 1953 vereint Gemütlichkeit, Funktionalität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ein Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt. Das Haus wurde 2007/2008 komplett modernisiert und im Jahr 2014 wurden die Böden vollständig erneuert.

Das großzügige Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten: Ein Gartenhaus sorgt für zusätzlichen Stauraum oder kann als Rückzugsort genutzt werden. Das Nebengebäude mit Satteldach eignet sich hervorragend als Werkstatt – perfekt für Handwerker oder kreative Projekte. Abgerundet wird das Angebot durch einen großen Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge.

Die Vorteile auf einen Blick:

- Behagliches Wohnambiente mit Holzdecken & Holzofen
- Große Wohnküche als zentraler Lebensmittelpunkt
- Modernisierter Keller mit zusätzlichem Bad
- Direkter Gartenzugang vom Keller aus
- Gute Dämmung durch hinterlüftete Kellerwände
- Viel Platz für Hobbys durch Werkstatt & Nebengebäude
- Großzügiger Carport für zwei Autos

Ein Haus mit Charakter, Substanz und vielen Möglichkeiten – ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit praktischem Mehrwert verbinden möchten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann schicken Sie uns noch heute Ihre Anfrage per Mail, wir senden Ihnen gerne das ausführliche Exposé zu und melden uns zeitnah bei Ihnen.

Wir weisen Sie höflich darauf hin, dass Besichtigungen nur mit einer entsprechenden Finanzierungsbestätigung vereinbart werden.

Lage

Gelchsheim ist ein kleiner Markt im Landkreis Würzburg im Regierungsbezirk Unterfranken (Bayern) mit den Ortsteilen Gelchsheim (Hauptort), Oellingen und Osthausen. Der Ort liegt im sogenannten Ochsenfurter Gau, einer fruchtbaren und ländlich geprägten Region südlich von Würzburg.

Gelchsheim liegt direkt an der Staatsstraße 2422, die eine Verbindung Richtung Ochsenfurt und Riedenheim bietet. Die Umgebung ist besonders attraktiv für Familien und/oder Pendler, die ein ruhiges Umfeld suchen. Hervorzuheben ist die Nähe zur wirtschaftsstarken Region Würzburg mit ca. 25–30 km sowie die Nähe zum attraktiven Mittelzentrum Bad Mergentheim (ca. 28 km).







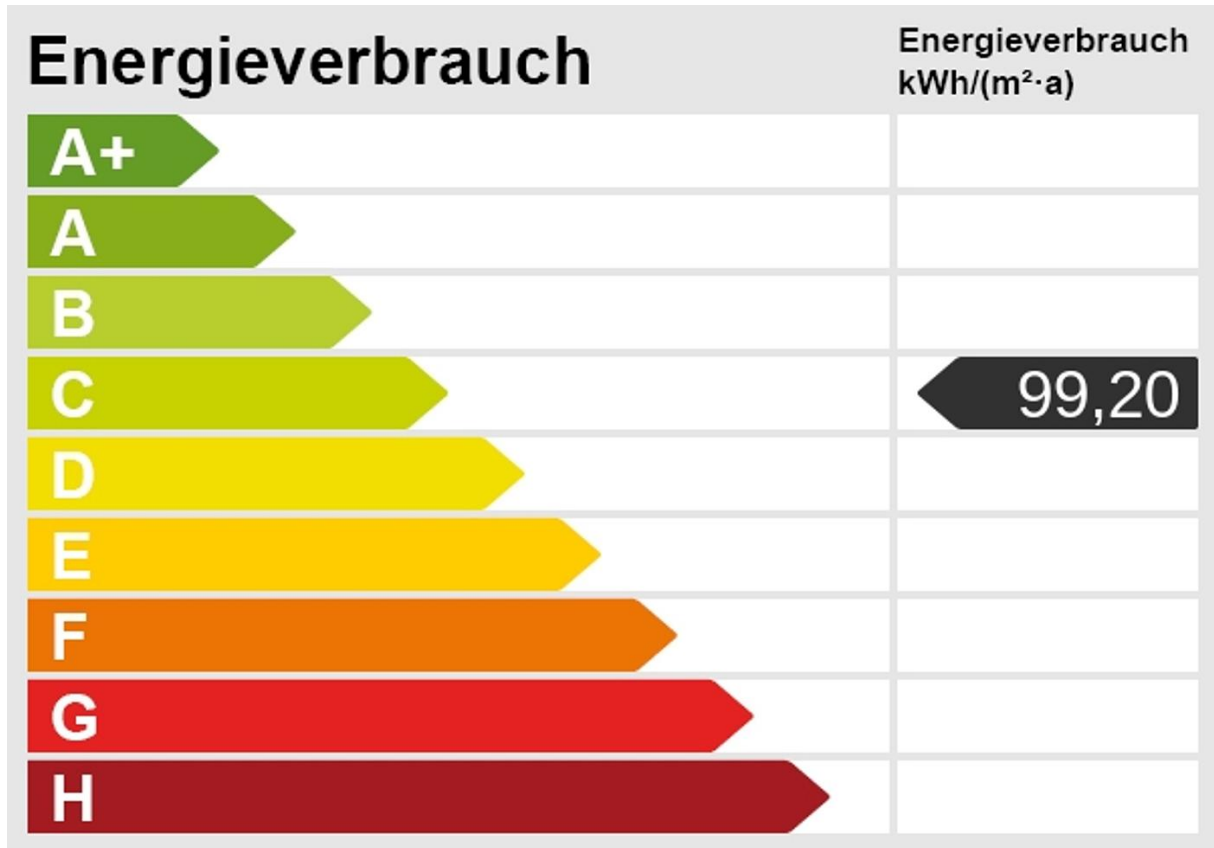




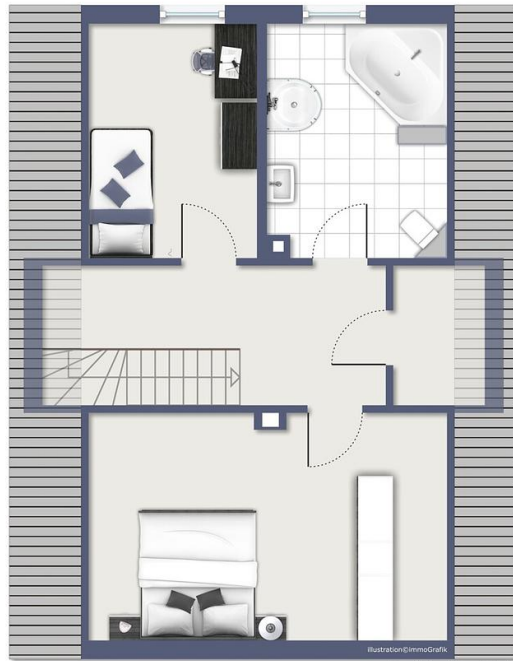








Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich