BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de

BOGSCH Immobilien - Historisches Hofensemble mit Fachwerkcharme, separater Wohneinheit und attraktivem Ausbaupotenzial

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Rohrbachstraße 10 63826 Geiselbach

Wichtiges auf einen Blick

Kennung	148900424	Etagenzahl	3
Immobilienart	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Stellplatztyp	Außenstellplatz
Baujahr	1800	Stellplatzanzahl	2
Grundstücksfläche	ca. 380 m²	Verfügbar ab	ab sofort
Wohnfläche	ca. 130,00 m²	Zustand	Unsaniert
Zimmer	4	Denkmalschutzobjekt	Ja
Qualität der Ausstattung	Einfach	Kaufpreis	142.000,00 €

BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de

Galerie


20260915_102020


20260915_092723


20260915_092657


20260915_092645


20260915_092632


20260915_092054

BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de



20260915_091932



20260915_091225



20260915_091219



20260915_091106



20260915_085334



20260915_085314

BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de

Über die Immobilie

BOGSCH Immobilien - Historisches Hofensemble mit Fachwerkcharme und Ausbaupotenzial

1. Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Hofensemble vereint historischen Charme, modernen Wohnkomfort und vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Ortskern von Geiselbach befindet sich das Anwesen mit drei miteinander verbundenen Gebäudeteilen: einem denkmalgeschützten, zweigeschossigen Fachwerkwohnhaus aus der Zeit um 1800, einem zweigeschossigen Anbau aus dem Jahr 1996 mit separater Wohneinheit sowie einer historischen Scheune mit ehemaliger Stallnutzung.

Das Fachwerkhaus wurde bis 2018 weitgehend denkmalgerecht saniert. Der Anbau präsentiert sich in einem sehr guten, gepflegten und bezugsfertigen Zustand. Die historische Scheune ist sanierungsbedürftig und bietet Potenzial für einen Ausbau oder einen Ersatzneubau.

Auf dem ca. 380 m² großen Grundstück stehen derzeit rund 133 m² Wohnfläche und weitere ca. 143 m² Nutzfläche zur Verfügung. Durch Umbauten, die Einbeziehung des Dachgeschosses und die Entwicklung der Scheune kann zusätzlicher Wohn- oder Nutzraum entstehen.

Ein geschützter Innenhof mit zwei Pkw-Stellplätzen sowie ein südlich angrenzender Obstbaumgarten mit ca. 140 m² ergänzen das Angebot.

Das Anwesen ist derzeit unbewohnt. Die separate Wohneinheit ist sofort bezugsfertig. Im historischen Wohnhaus sind noch einzelne Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

2. Gebäude und Ausstattung

Historisches Fachwerkwohnhaus – Baujahr ca. 1800

Das denkmalgeschützte, zweigeschossige Wohnhaus verfügt über ca. 79 m² Wohnfläche und ca. 71 m² Nutzfläche. Die traditionelle Holzfachwerkkonstruktion mit Lehmausfachungen und massivem Bruchsteinsockel verleiht dem Gebäude seinen besonderen Charakter.

Die Sanierung erfolgte weitgehend unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen. Weitere Maßnahmen betreffen insbesondere die Treppe, die westliche Außenwand und das Badezimmer. Handwerkerangebote liegen vor. Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial.

Anbau mit separater Wohneinheit – Baujahr 1996

Der in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde errichtete, zweigeschossige Anbau verfügt über ca. 54 m² Wohn-/Nutzfläche. Er befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist sofort bezugsfertig. Die separate Einheit eignet sich beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, Familienangehörige, eine Vermietung oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Historische Scheune – Baujahr ca. 1800

Die ehemalige Scheune beziehungsweise der frühere Stall verfügt derzeit über ca. 72 m² Nutzfläche im Erdgeschoss. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und kann nach entsprechender Planung ausgebaut oder durch einen Ersatzneubau ersetzt werden.

3. Flächen und Grundstück

- Grundstück: ca. 380 m²
- Wohnfläche: ca. 133 m²
- Weitere Nutzfläche: ca. 143 m²
- Zusätzliches Ausbaupotenzial: ca. 135 m²
- Innenhof und Zufahrt: ca. 74 m²
- Obstbaumgarten: ca. 140 m²
- Pkw-Stellplätze: 2

Das Anwesen eignet sich für unterschiedliche Wohnkonzepte, insbesondere für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Fazit

Ein besonderes Anwesen für Liebhaber historischer Immobilien, Familien und kreative Bauherren. Die Kombination aus denkmalgeschütztem Fachwerkhaus, separater Wohneinheit, historischer Scheune, Innenhof und Obstbaumgarten bietet eine seltene Gelegenheit, historischen Charme mit individuellen Wohnideen zu verbinden.

Ein Hofensemble mit Geschichte, Charakter und Raum für neue Perspektiven.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung ab sofort möglich.

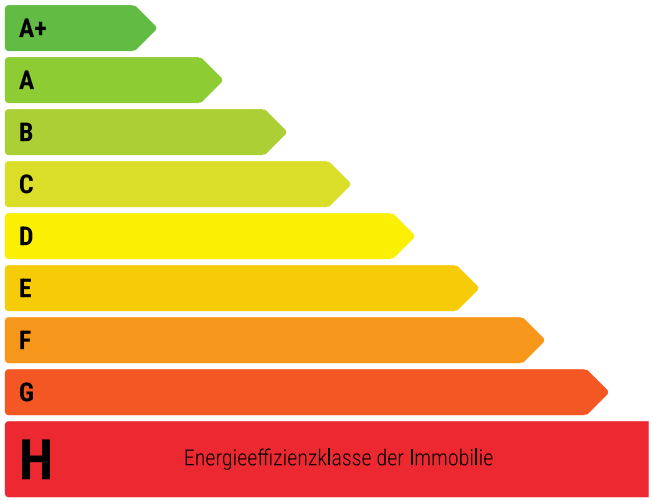
Ihr Ansprechpartner:
Rainer Bogsch
BOGSCH Immobilien
Telefon: +496027-1249604

➡️ https://bogsch-immobilien.de/haus-kaufen-in-geiselbach/
.
.
.

BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de

Angaben zum Energieausweis

Energieausweis	Vorhanden
Heizungsart	Öl-Heizung
Befeuerung/Energieträger	Heizöl
Baujahr	1800
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energiekennwert	371 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	H
Ausweis erstellt am	08.08.2022
Ausweis gültig bis	07.08.2032
Energie mit Warmwasser	Ja



Ausstattung

4. Bauweise und technische Ausstattung

Die historischen Gebäudeteile verfügen über Holzfachwerk mit Lehmausfachungen, teilweise verputzte Fassaden und massive Bruchsteinsockel. Die Dachflächen sind mit roten Ziegeln gedeckt. Im Anbau wurden massive Bauteile aus Stahlbeton und Ziegelmauerwerk mit Fachwerkelementen kombiniert.

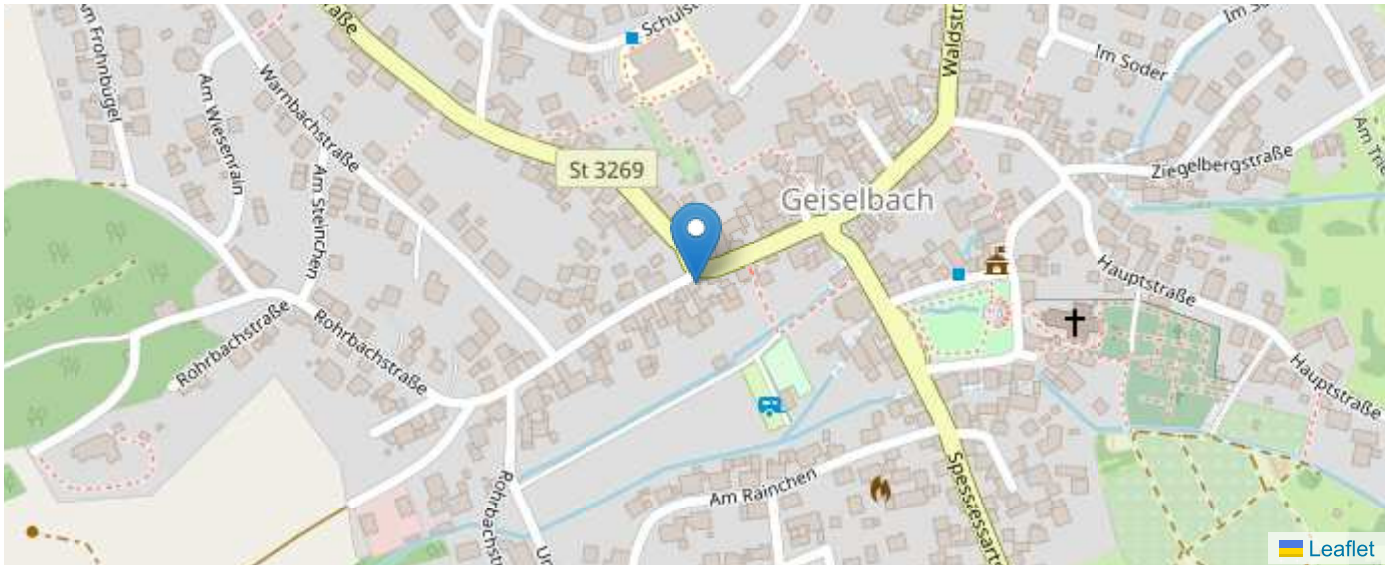
Weitere Ausstattungsmerkmale:
- Holzfenster mit Isolierverglasung und Holztüren
- Holzfußböden und keramische Fliesen
- Geschosshöhen zwischen ca. 2,00 und 3,70 m
- Fußbodenheizung im Obergeschoss des historischen Hauses und im Anbau
- Öl-Brennwertheizung, Baujahr 2016, regelmäßig gewartet
- Elektrik ab 1995 erneuert, FI-Schutzschalter vorhanden
- Energieausweis vom Juli 2022
- Entwicklungsmöglichkeiten

Besonderes Potenzial bietet die Weiterentwicklung des gesamten Ensembles. Denkbar sind der Ausbau des Dachgeschosses im historischen Wohnhaus, die Sanierung und Umgestaltung der Scheune oder alternativ deren Ersatz durch einen Neubau.

Nach den vorliegenden Angaben können dadurch bis zu ca. 135 m² zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche entstehen. Die tatsächliche Realisierbarkeit ist mit den zuständigen Bau- und Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

BOGSCH Immobilien
Rupprechtstraße 2 | 63801 Kleinostheim
T +4915140304394 | F +4960271249652
bogsch-immobilien.de | info@bogsch-immobilien.de

Karte



Ihr Ansprechpartner



BOGSCH Immobilien - Team

info@bogsch-immobilien.de