



## 91605 Gallmersgarten

# Kleines Paradies für Pferd und Reiter / historisches Anwesen im westlichen Mittelfranken



**395.000 €**

Kaufpreis

**86 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**10884 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Ansbach**

Elfriede Hilpert

Tel.: 0981 / 9 777 99-24

[elfriede.hilpert@remax.de](mailto:elfriede.hilpert@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	115 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	10.884 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1900
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Die Ausstattung im Einzelnen:

- Einfamilienhaus (nicht unterkellert) mit ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1998 umfassend saniert
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- 3-fach Kunststoff-Isolierglasfenster
- Massiv-Türen, teilweise mit Glasausschnitt
- Fliesen, Laminat, Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Grundstücksfläche Gebäude 3.063 m<sup>2</sup>
- umzäunte Weidefläche / Landwirtschaftsfläche 7.821 m<sup>2</sup>
- Mühlengebäude, Bj. 1853, teilunterkellert, Sandsteingemäuer, sanierungsbedürftig
- Anbau 1962 mit 3 Garagen
- Scheune, Bj. 1900 mit zwei Pferdeboxen
- Stall, Bj. 1962 mit drei Pferdeboxen

Bisherige Renovierungen:

- 1995 wurden die Strom- und Wasserleitungen neu installiert
- 1995 Einbau einer Niedrigenergieheizung (Nahwärmeanschluss evtl. möglich)
- 1997 wurde die gesamte Dachfläche der Gebäude (ca. 1.600 m<sup>2</sup>) neu mit Dachpfannen gedeckt, davon ca. 1/4 gedämmt
- Eingetragenes anteiliges Holzrecht über 3,5 ha
- Übernahme von diversem Inventar ist nach Absprache möglich (z.B. Schlepper, Pferdekutschen, PKW-Anhänger, Einachsanhänger für Schlepper...)

Zusammenfassung: Dieses ehemalige Mühlenanwesen, bestehend aus einem sorgfältig sanierten Wohnhaus, einem geräumigen Stall mit Pferdeboxen, großzügiger Weidefläche und einer beeindruckenden Grundstücksfläche, bietet eine einzigartige Gelegenheit für Pferdefreunde und Menschen, die den Reiz historischer Bauten schätzen. Die ideale Verbindung aus traditionellem Charme und einer idyllischen Lage machen dieses Anwesen zu einem ganz besonderen Juwel. Zögern Sie nicht, diese einzigartige Gelegenheit zu nutzen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses außergewöhnlichen Angebots zu überzeugen.



## Beschreibung

Kleines Paradies für Pferd und Reiter im westlichen Mittelfranken zwischen Rothenburg ob der Tauber und Bad Windsheim. Der perfekte Platz für eine kleine Familie mit dem Wunsch nach Entfaltung und Ruhe in ländlicher Idylle. Das Anwesen umfasst ein kleines Einfamilienhaus, Stall und Scheune mit insgesamt 5 Pferdeboxen und direktem Zugang zur weitläufigen Koppel. Ein sanierungsbedürftiges Mühlengebäude mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche steht bei Bedarf nach mehr Platz als Ausbaureserve zur Verfügung. Es besteht kein Denkmalschutz und es gibt keinerlei Bauauflagen. Auch ein Abriss mit Neubau käme in Frage. Eine gutachterliche Stellungnahme liegt vor.

Das Einfamilienhaus verfügt über ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt im EG auf eine große Wohnküche mit Einbauküche, einem Wohnzimmer, Flur und WC. Im Obergeschoss befindet sich ein Duschbad, das Schlafzimmer und ein Gästezimmer/Kinderzimmer.

Für Pferdebegeisterte ist dieses Anwesen ein wahres Paradies. Der großzügige Stall und die Scheune verfügen über fünf gut dimensionierte Pferdeboxen. Hier finden Ihre vierbeinigen Freunde ein behagliches Zuhause. Die angrenzende Weidefläche erstreckt sich weitläufig und bietet ausreichend Platz für artgerechte Bewegung und entspanntes Gras.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.06.2033  
Baujahr lt. Energieausweis: 1900, im Jahr 1998 umfangreich saniert.  
Endenergieverbrauch beträgt 178,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil

## Lage

Die Steinacher Mühle wurde erstmals 1429 urkundlich erwähnt. Steinach an der Ens ist ein mit ca. 232 Einwohnern sehr schöner Gemeindeteil der Gemeinde Gallmersgarten im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim. Ländlicher Charme und historische Wurzeln: Gallmersgarten beeindruckt mit einem pittoresken Ortskern, der von liebevoll erhaltenen Fachwerkhäusern und gepflegten Gärten geprägt ist. Die traditionelle Architektur und das ländliche Ambiente schaffen eine angenehme Atmosphäre, die sowohl Einheimische als auch Besucher gleichermaßen anspricht. Die geschichtsträchtige Vergangenheit des Ortes spiegelt sich in den charmanten Details wider und verleiht Gallmersgarten eine ganz besondere Ausstrahlung.

Verkehrsanbindung und Infrastruktur: Trotz seiner beschaulichen Lage ist Gallmersgarten hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die nahegelegene Autobahn A7 gewährleistet eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Ansbach und Rothenburg ob der Tauber. Auch die Anbindung an das Schienennetz ist gegeben, was sowohl Pendler als auch Reisenden eine bequeme Mobilität ermöglicht. In der näheren Umgebung finden sich zudem Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Bildungseinrichtungen, die den täglichen Bedarf abdecken. Eine Kindertagesstätte befindet sich direkt in Gallmersgarten, eine Grund- und Mittelschule und Einkaufsmöglichkeiten im ca. 6 km entfernten Burgbernheim. Eine Bushaltestelle liegt direkt in der Ortsmitte von Steinach an der Ens.



## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.6.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 178.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.  
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUßER, LEBENSÄUßER. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

















RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2023

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion











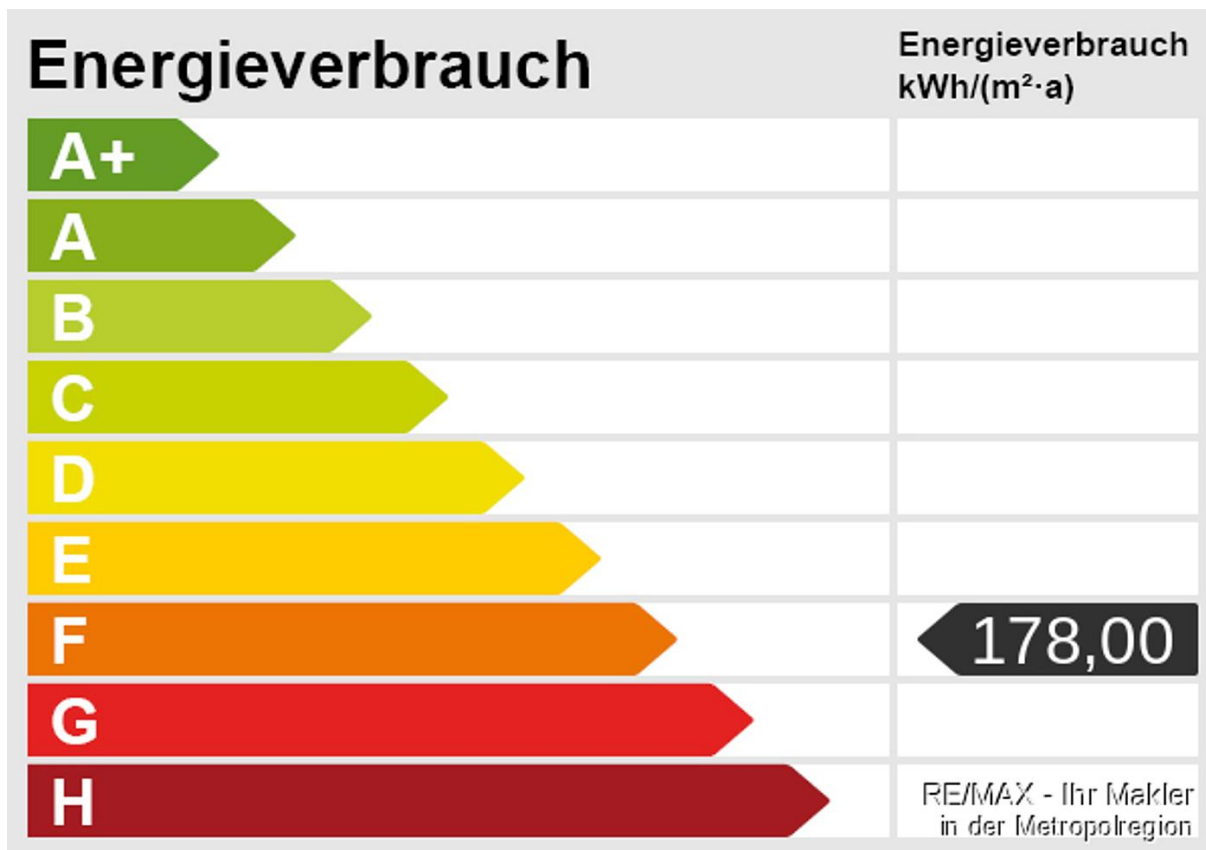












**RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer 1**

Sie kennen jemanden der eine Wohnung / ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !  
Rufen Sie uns an !**

**Tel. 0981 / 977 799-0**

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Kanalstr. 8 • 91522 Ansbach  
[www.remax-ansbach.de](http://www.remax-ansbach.de)



RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion