

Historisches Gebäudeensemble in Geiselbach (Landkreis Aschaffenburg) mit Um-, ggf. Neubaupotenzial - provisionsfreier Verkauf

- Lage/ Adresse: Rohrbachstraße 10, 63826 Geiselbach, ca. 25km nördlich von Aschaffenburg, ca. 50km östlich von Frankfurt am Main;
- Hof-Ensemble mit drei, aneinandergrenzenden Gebäudeteilen, einem denkmalgeschützten zweigeschossiges Wohn-Fachwerkhaus, Baujahr ca. 1800, weitgehend saniert; einem zweigeschossigen Anbau mit separater Wohnung, Baujahr 1996; und einem historischen Scheunengebäude, das ausgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werden kann;
- Grundstücksfläche insgesamt 380qm. Aktuell insgesamt ca. 133qm Wohnfläche, und weitere ca. 143qm andere Nutzflächen. Die Scheune könnte für eine Nutzung als Werkstatt oder Garage ausgebaut werden oder ggf. durch einen Neubau ersetzt werden. Der Einfahrts- und Hofbereich bietet bereits 2 Pkw-Stellplätze. Ein Garten mit ca. 140qm schließt im Süden an.
- Das Objekt ist derzeit nicht bewohnt, z.T. in sehr gutem Zustand, z.T. sanierungsbedürftig und in Teilen sofort bezugsfertig.
- Kaufpreis: EUR 230.000.-, (entspricht EUR 1.732/qm WF) keine Käuferprovision



Objektbeschreibung - Eckdaten

Adresse	Rohrbachstraße 10, 63826 Geiselbach Landkreis Aschaffenburg, Bezirk Unterfranken, Bayern
Flur/ Flurstück	Gemarkung Geiselbach, Flur 82 Grundbuchamt Alzenau für Geiselbach, Band 59, Blatt 2374
Grundstücksgröße	380 qm

Das Hof-Ensemble besteht aus drei, aneinandergrenzenden Gebäudeteilen, Hof und Garten:

- Denkmalgeschütztes zweigeschossiges Wohn-Fachwerkhaus, Baujahr ca. 1800, ca. 79qm Wohnfläche und ca. 71 qm weitere Nutzfläche. Dieses Gebäude wurde bis 2018 weitgehend denkmalgerecht saniert;
- Zweigeschossiger Anbau mit separater Wohnung, Baujahr 1996 (in Absprache mit Denkmalschutzbehörde), ca. 54 qm Wohn-/Nutzfläche;
- Ehemalige Scheune/ Stall, Baujahr ca. 1800, mit aktuell ca. 72 qm Nutzfläche im EG;
- Hof und Einfahrt für 2 Pkw, ca. 74qm;
- Garten mit Obstbäumen, ca. 140 qm

Bauweise	Historische Altbauten: Holz-Fachwerk, mit Lehm ausgefacht und verputzt, auf massivem Bruchsteinsockel. Neubau des Heizungskellers, Boden- und Deckenplatte in Stahlbeton; Anbau aus 1996: EG massiv, Bodenplatte und Decke Stahlbeton, Wände als Ziegelmauerwerk, darauf Holz-Fachwerk. Nach Wasserschaden in 2022 Decken im EG sanierungsbedürftig
Fassade/ Fenster	Außenputz, Anstrich weiß, Holzfachwerk sichtbar, im Neubau Holzlattung Satteldach mit Dachziegeldeckung, rot neue Fenster mit Holzrahmen und Isolierverglasung, Holztüren
Geschosshöhen	zwischen 2,00m (ohne abgeh. Decke ca. 2,10m) und 3,70m (siehe Pläne)
Bodenbelag	Holzdielen und/oder keramische Fliesen. im Neubau und Altbau 1.OG Fußbodenheizung
Heizung/ Elektrik	Energieträger: Erdöl. Brennwertheizung, Anlage von 2016, regelmäßige Wartung. Energieausweis erstellt im Juli 2022 (siehe Anlage) Elektrik ab 1995 komplett erneuert mit FI Schalter
Zustand heute	Anbau von 1996 in sehr gutem Zustand, gepflegt, bezugsfertig. Historisches Wohngebäude in 2020 weitgehend saniert, erfordert aber weitere Sanierungsmaßnahmen Angebote liegen vor. Scheune umbau- und sanierungsbedürftig – oder Abriss und Ersatzbau
Ausbaupotential	Verbindung mit/ Nutzung des Dachgeschosses im hist. Wohngebäude Ausbau/Ersatzbau Scheune für ca. 192qm Wohnfläche

Lage: Geiselbach - in der Metropolregion Frankfurt Rhein/ Main

Geiselbach gehört zum Landkreis Aschaffenburg im Regierungsbezirk Unterfranken des Freistaates Bayern. Geiselbach liegt unmittelbar an der bayerisch/ hessischen Landesgrenze, 25 km nördlich von Aschaffenburg, 11km von Gelnhausen, 50 km östlich von Frankfurt. Geiselbach ist eine kleine Gemeinde mit derzeit 2.200 Einwohner.

Geiselbach ist etwa 1.230 Hektar groß, 85% hiervon sind Wald-, Wiesen- und Ackerflächen. Um den Ort schließen sich die ausgedehnten Mischwälder des Bayerischen und Hessischen Staatsforstes an. Trotz dieser idyllischen Lage verfügt Geiselbach über eine gute Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmitteleinzelhandel, Bäcker, Metzger, Banken etc.) sind am Ort ebenso vorhanden wie Arztpraxen. Einzelhandelsgroßbetriebe liegen in kurzer Entfernung in Mömbris oder Schöllkrippen. In beiden Stadtteilen der Gemeinde gibt es Kindergärten und Grundschulen. Geiselbach ist an das Glasfasernetz angeschlossen, bietet schnelle somit Internetverbindungen.

Geiselbach bietet eine sehr gute Wohnqualität in einer intakten Natur und Kulturlandschaft - in der Nähe und guten Erreichbarkeit der Städte der Frankfurt RheinMain Metropolregion. Geiselbach ist im Stundentakt an den Verkehrsverbund Aschaffenburg angeschlossen. Umliegende Städte können per Bus erreicht werden.



Mikrolage

Die Rohrbachstraße mündet in die ringförmige Hauptstraße durch den Ortskern von Geiselbach, mit ruhigem Anlieger- und geringem Durchgangsverkehr. Von hier aus sind öffentliche Einrichtungen, Kindergarten, Schule und Kirche fußläufig erreichbar. Ein größerer Netto Supermarkt und Bäckerei befinden sich am Ortseingang. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 500m Entfernung. Südlich des Grundstücks grenzt der Festplatz der Gemeinde an. Von dort öffnet sich der Ort zu Feldern, Wäldern und dem namensgebenden Geiselbach – lädt zu Spaziergängen ein. Die Sportanlagen des SC Geiselbach sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Im Ort befinden sich mehrere mittelständische Produktionsunternehmen. Das größte von ihnen ist Goldbach Kirchner, ein Unternehmen, dass sich auf hochwertige Innenausbauten von Gebäuden spezialisiert hat und von hier aus Projekte in ganz Deutschland beliefert.





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Aschaffenburg

Stengerstraße 2
63741 Aschaffenburg

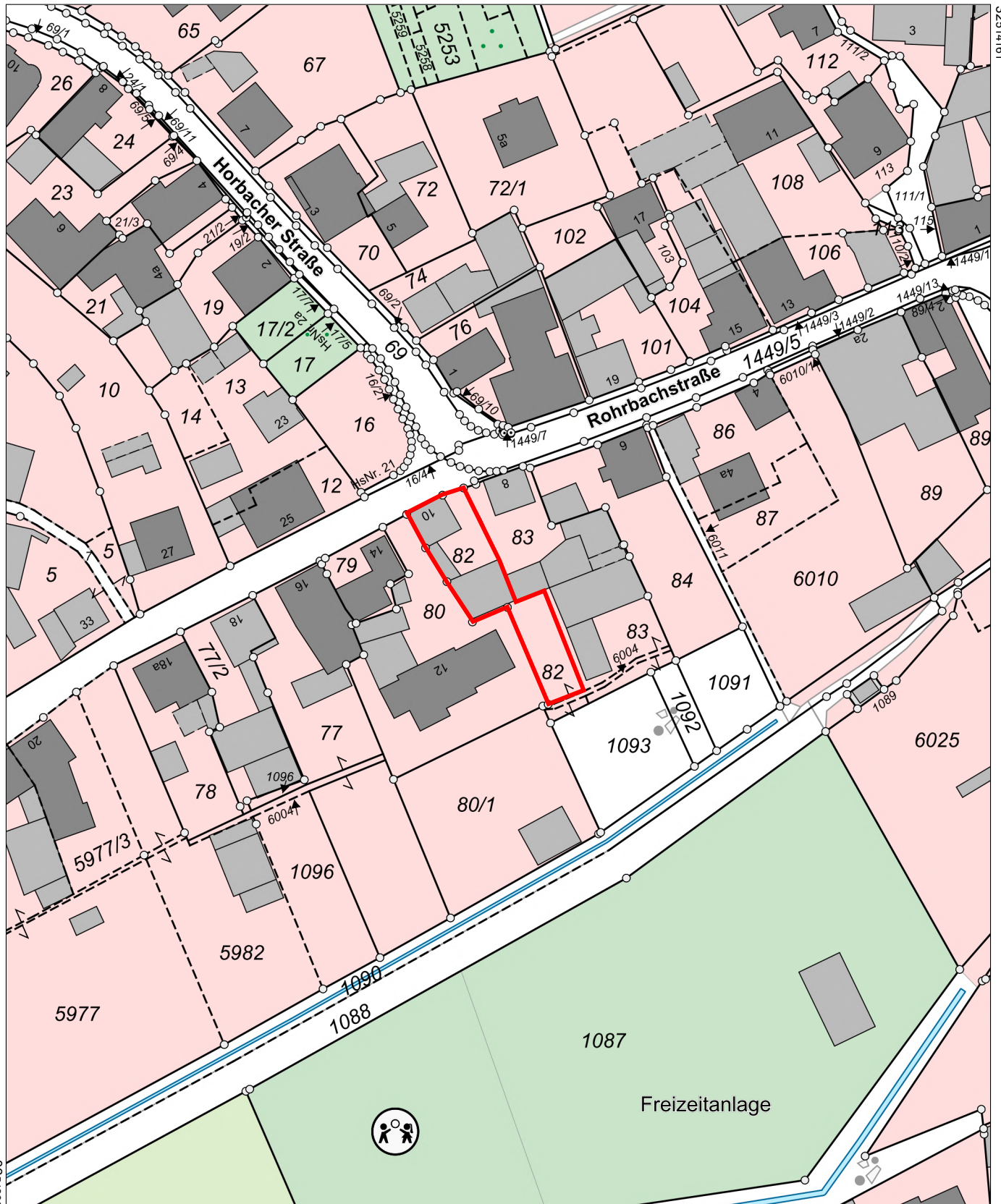
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 05.07.2022

Flurstück: 82
Gemarkung: Geiselbach

Gemeinde: Geiselbach
Landkreis: Aschaffenburg
Bezirk: Unterfranken



5552101

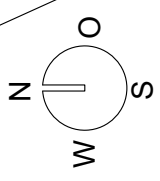
Maßstab 1:1000



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Rohrbachstraße 10, 60487 Geiselbach
Lageplan
Maßstab 1: 500 @ DIN A 4
Aufmaß und Planerstellung: Juli 2022 Achilles Real Estate Development GmbH



Rohrbachstraße

Gebäudeteil 1
Hist. Wohnhaus, Bj. ca. 1800

Gebäudeteil 2
Anbau, Bj. ca. 1996

Gebäudeteil 3
Ehem. Scheune, Bj. ca. 1800
kann ausgebaut oder durch
Neubau ersetzt werden

Hof

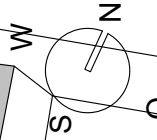
Garten

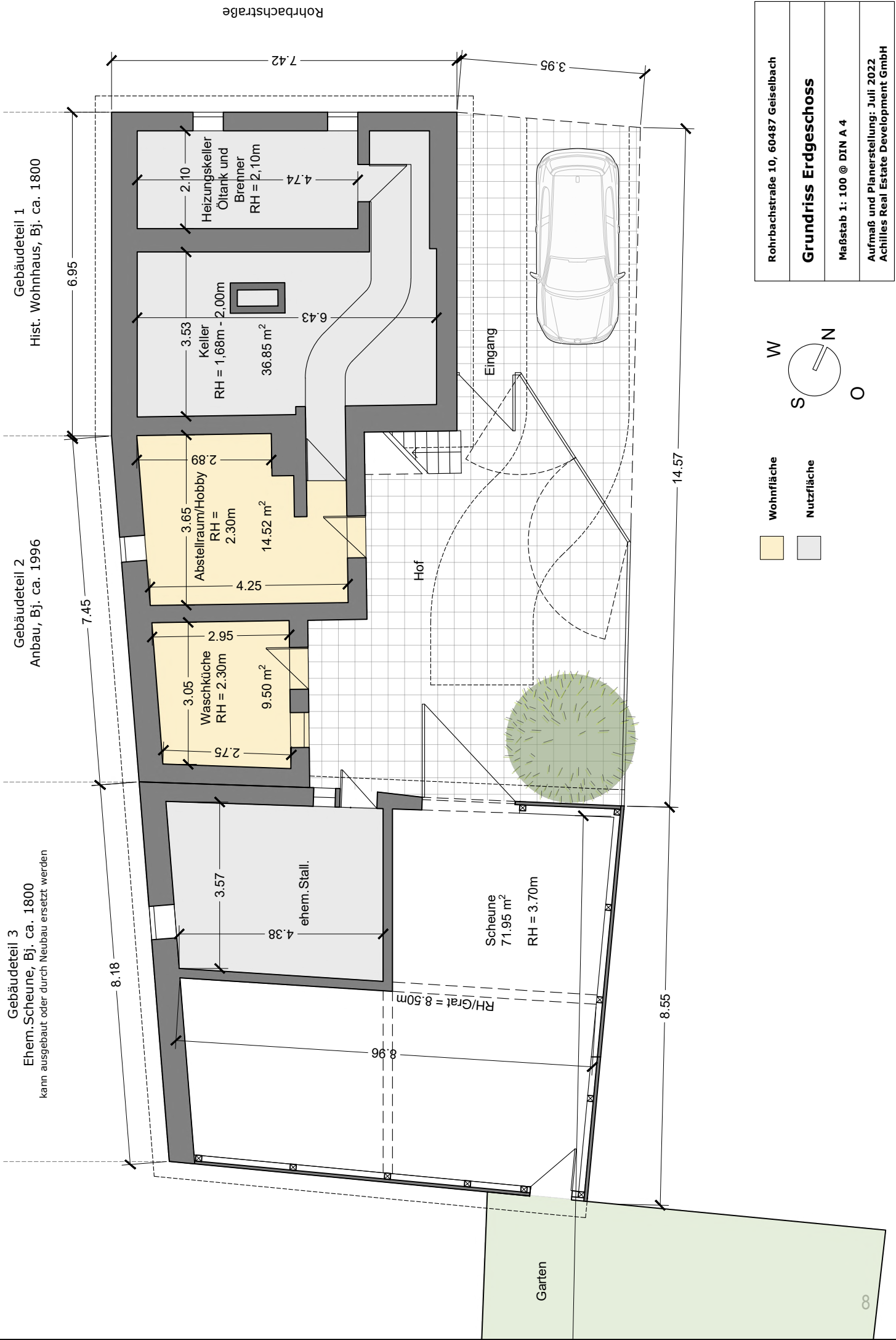
Rohrbachstraße 10, 60487 Geiselbach

Lageplan

Maßstab 1: 200 @ DIN A 4

Aufmaß und Planerstellung: Juli 2022
Achilles Real Estate Development GmbH

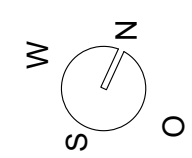
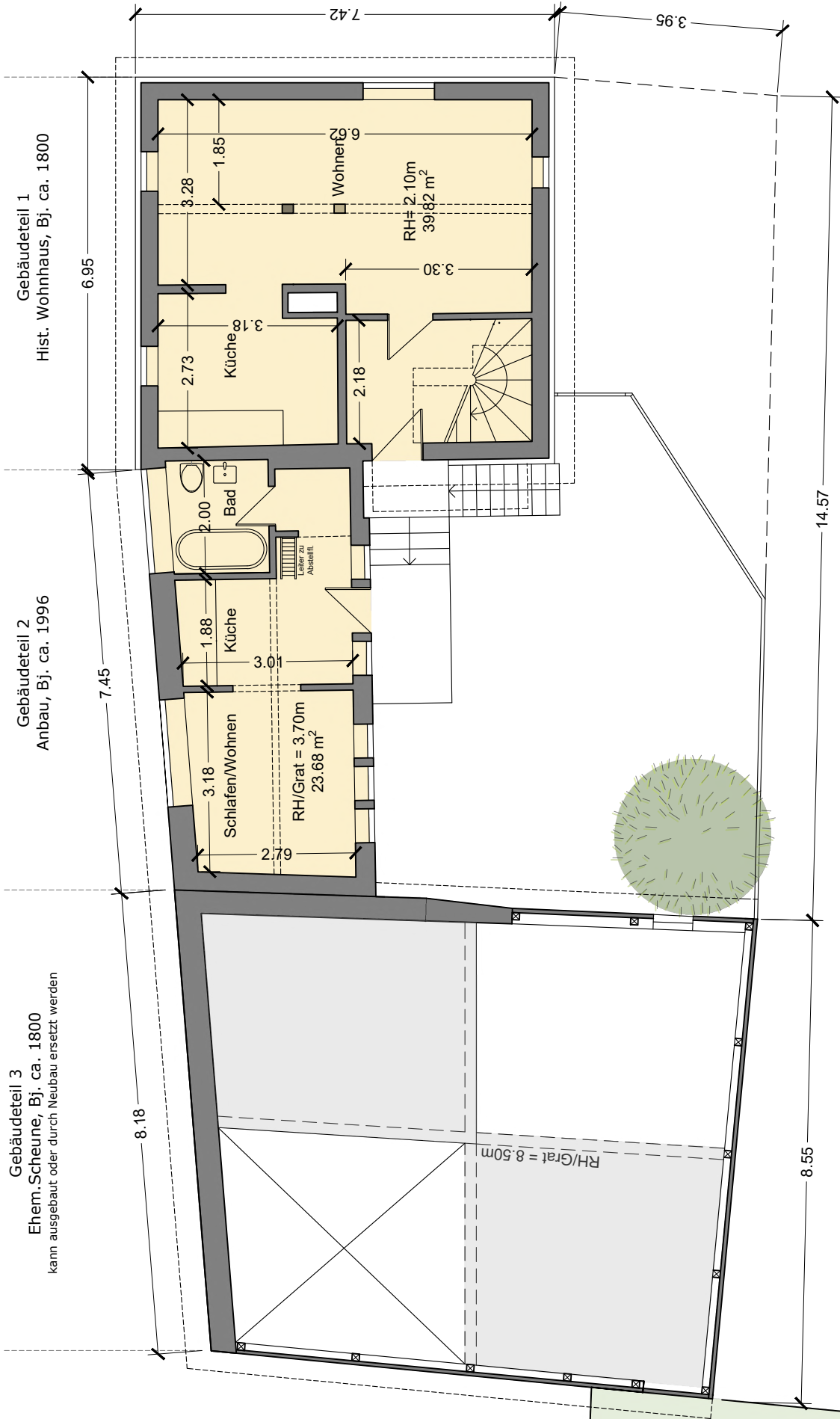




Gebäudeteil 3
 Ehem. Scheune, Bj. ca. 1800
 kann ausgebaut oder durch Neubau ersetzt werden

Gebäudeteil 2
 Anbau, Bj. ca. 1996

Gebäudeteil 1
 Hist. Wohnhaus, Bj. ca. 1800

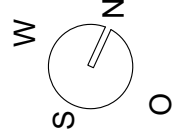
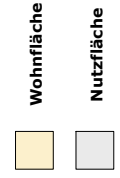
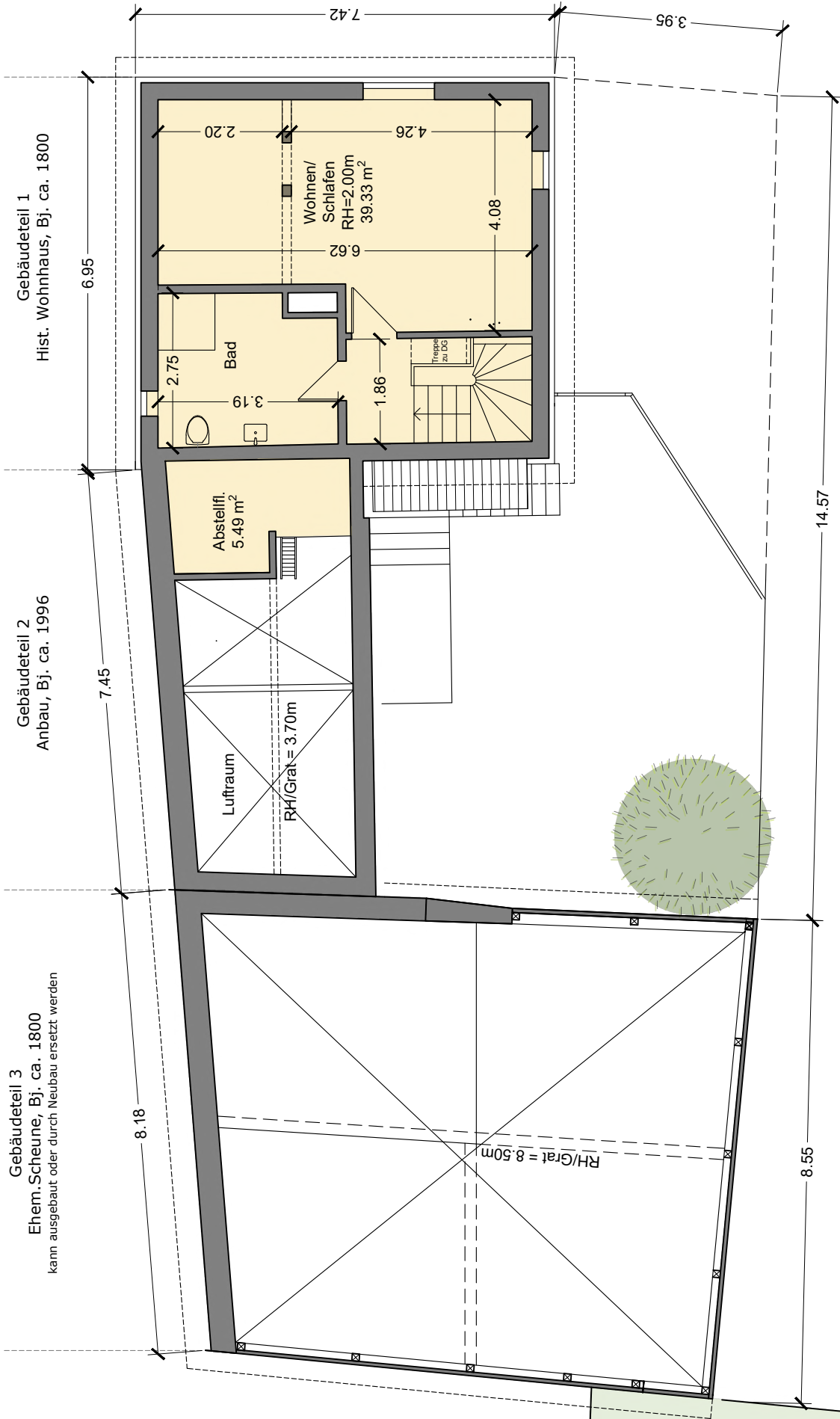


Rohrbachstraße 10, 60487 Geiselbach
Grundriss 1.OG
Maßstab 1: 100 @ DIN A 4
Aufmaß und Planerstellung: Juli 2022 Achilles Real Estate Development GmbH

Gebäudeteil 3
Ehem. Scheune, Bj. ca. 1800
kann ausgebaut oder durch Neubau ersetzt werden

Gebäudeteil 2
Anbau, Bj. ca. 1996

Gebäudeteil 1
Hist. Wohnhaus, Bj. ca. 1800

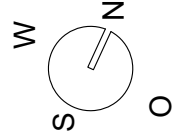
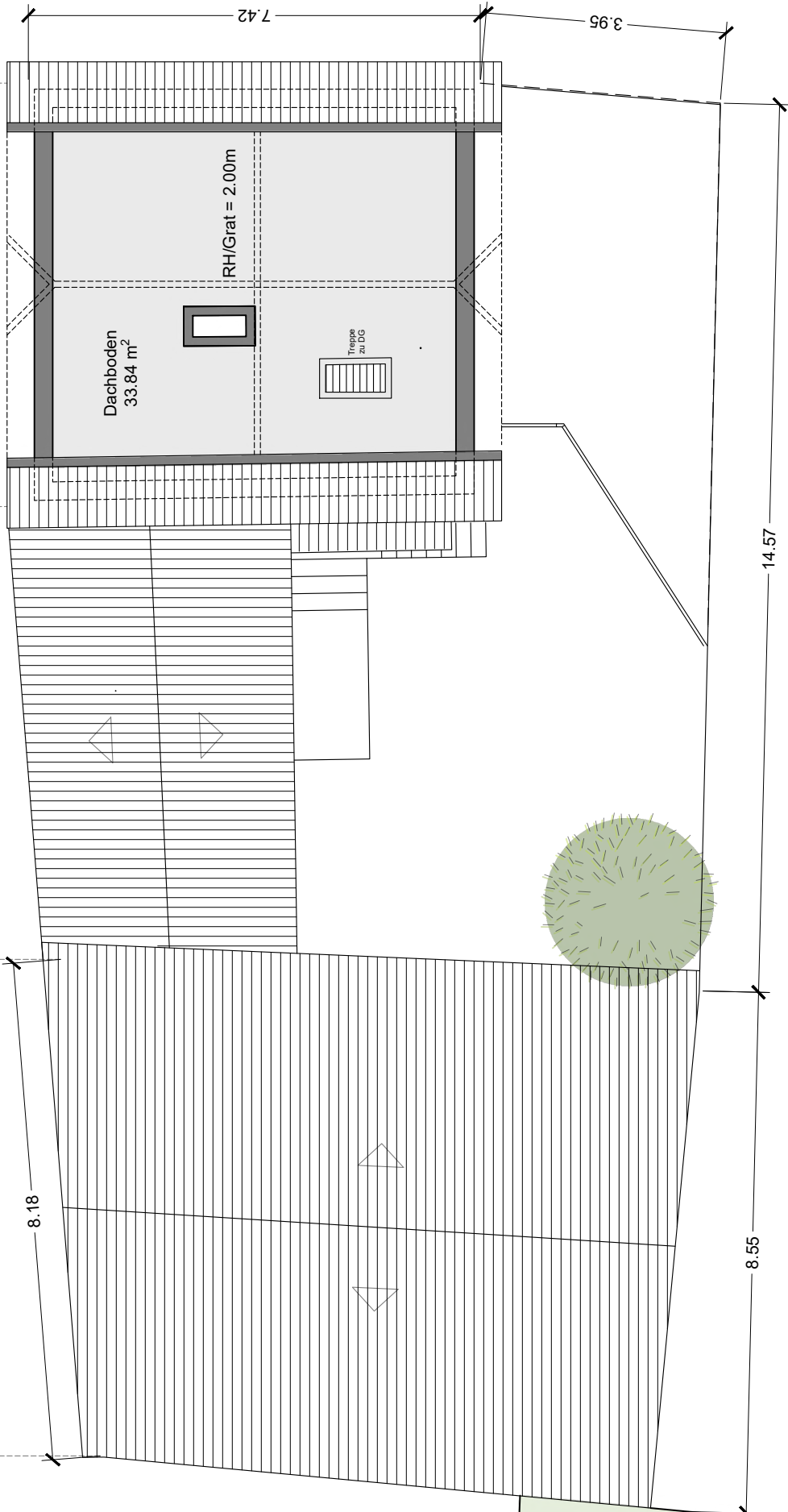


Rohrbachstraße 10, 60487 Geiselbach
Grundriss 2.0G
Maßstab 1: 100 @ DIN A 4
Aufmaß und Planerstellung: Juli 2022 Achilles Real Estate Development GmbH

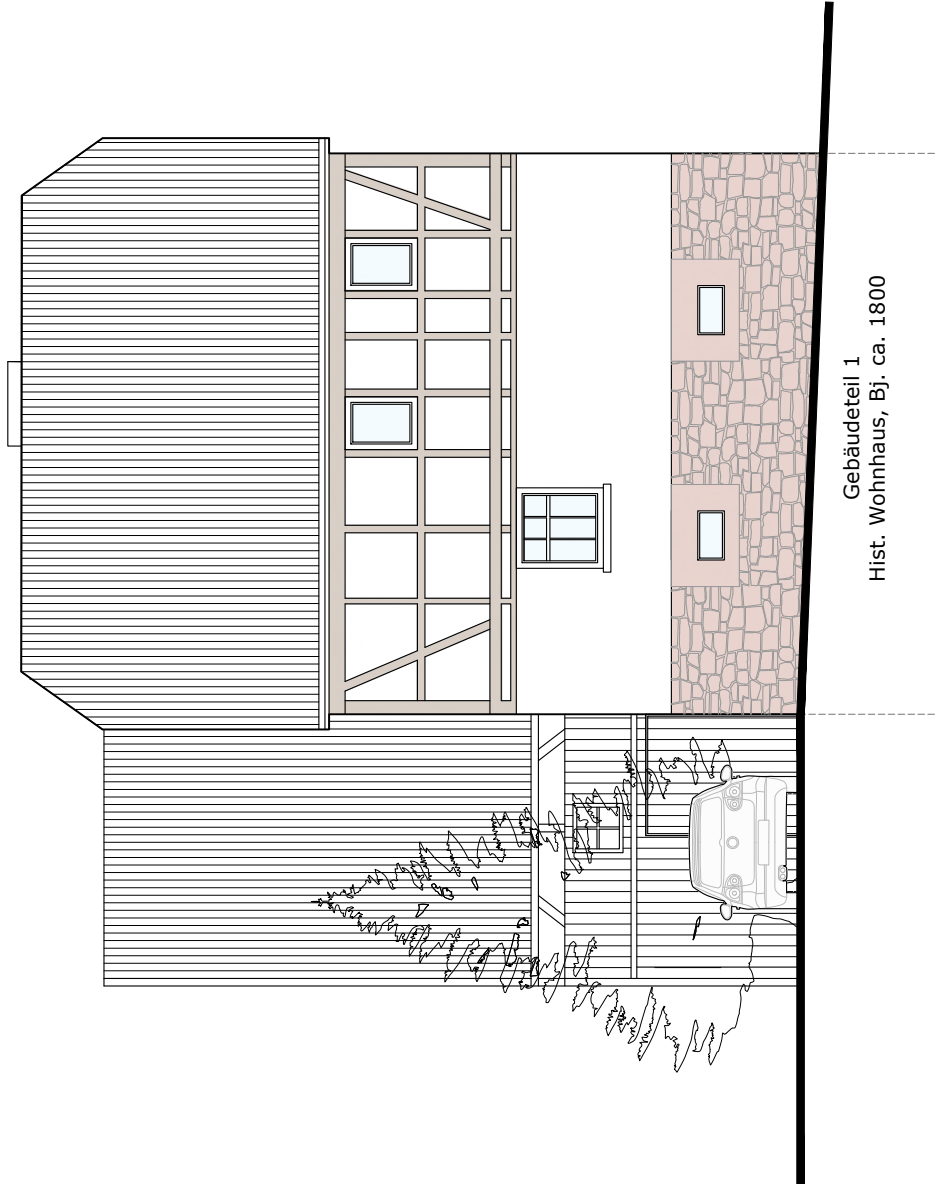
Gebäudeteil 3
Ehem. Scheune, Bj. ca. 1800
kann ausgebaut oder durch Neubau ersetzt werden

Gebäudeteil 2
Anbau, Bj. ca. 1996

Gebäudeteil 1
Hist. Wohnhaus, Bj. ca. 1800



Rohrbachstraße 10, 60487 Geiselbach
Grundriss DG
Maßstab 1: 100 @ DIN A 4
Aumaß und Planerstellung: Juli 2022 Achilles Real Estate Development GmbH



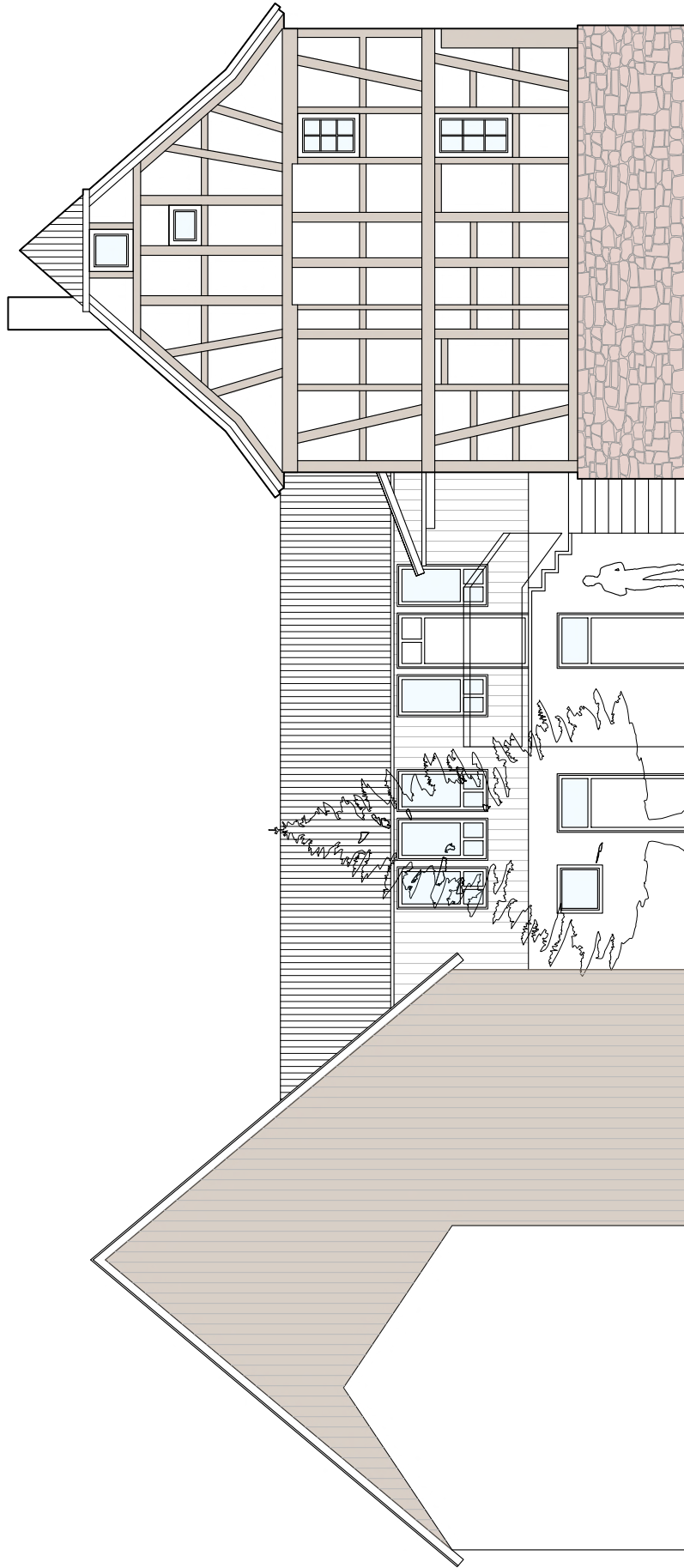
Gebäudeteil 1
Hist. Wohnhaus, Bj. ca. 1800

Rohrbachstraße 10, 60487 Geiselbach

Ansicht von Rohrbachstraße

Maßstab 1: 100 @ DIN A 4

Aufmaß und Planerstellung: Juli 2022
Achilles Real Estate Development GmbH



Gebäudeteil 3
 Ehem. Scheune, Bj. ca. 1800
 kann ausgebaut oder durch Neubau ersetzt werden

Gebäudeteil 2
 Anbau, Bj. ca. 1996

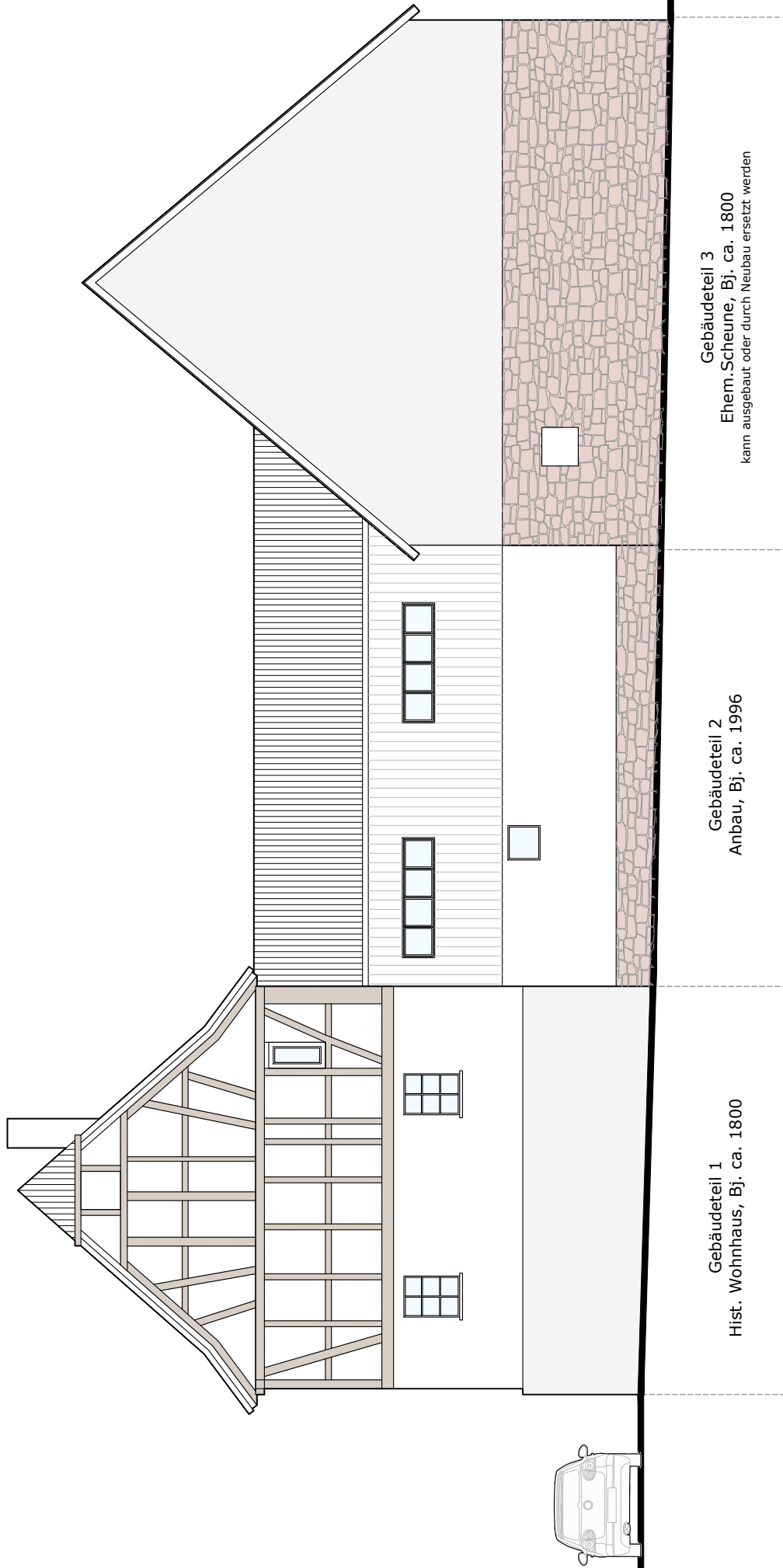
Gebäudeteil 1
 Hist. Wohnhaus, Bj. ca. 1800

Rohrbachstraße 10, 60487 Geiselbach

Ansicht von Osten

Maßstab 1: 100 @ DIN A 4

Auflage und Planerstellung: Juli 2022
 Achilles Real Estate Development GmbH



Gebäudeteil 1
Hist. Wohnhaus, Bj. ca. 1800

Gebäudeteil 2
Anbau, Bj. ca. 1996

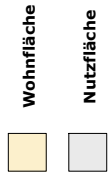
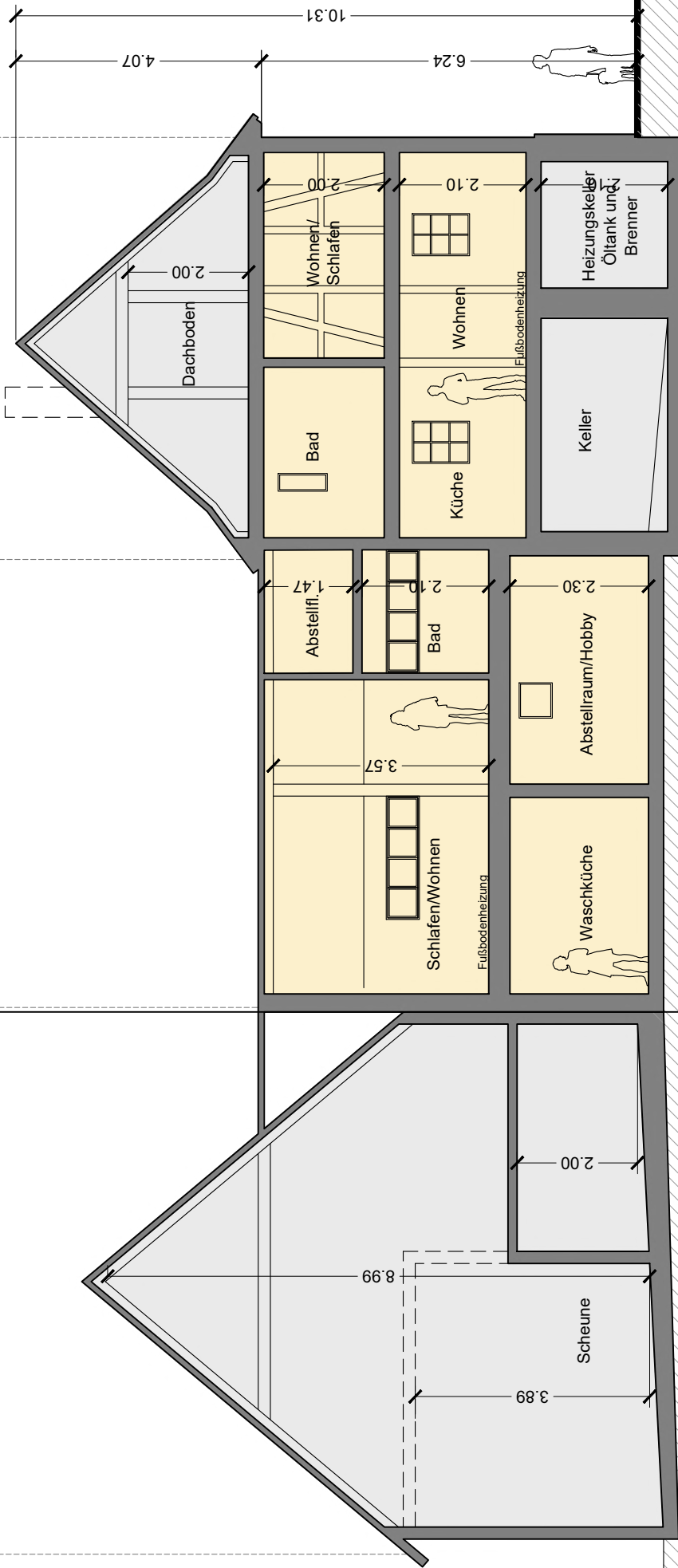
Gebäudeteil 3
Ehem. Scheune, Bj. ca. 1800
kann ausgebaut oder durch Neubau ersetzt werden

Rohrbachstraße 10, 60487 Geiselbach
Ansicht von Westen
Maßstab 1: 100 @ DIN A 4
Auflage und Planerstellung: Juli 2022 Achilles Real Estate Development GmbH

Gebäudeteil 3
 Ehem. Scheune, Bj. ca. 1800
 kann ausgebaut oder durch Neubau ersetzt werden

Gebäudeteil 2
 Anbau, Bj. ca. 1996

Gebäudeteil 1
 Hist. Wohnhaus, Bj. ca. 1800



Rohrbachstraße 10, 60487 Geiselbach
Schnitt
Maßstab 1: 100 @ DIN A 4
Aufmaß und Planerstellung: Juli 2022 Achilles Real Estate Development GmbH

Nutzflächen

Bestand und Ausbau-/ Neubaupotenzial

Nach einem Aufmaß des Ist-Zustands bietet das Gebäude aktuell ca. 133qm für Wohnzwecke nutzbare Flächen und ca. 143qm zusätzliche Nutzflächen (im EG/Keller, Dachgeschoss und Scheune). Die Wohnflächen verteilen sich auf den im Jahr 1996 errichteten neuen Anbau und das historische Wohnhaus, das seitdem Schritt für Schritt, bis zum Jahr 2019, saniert wurde.

Das Ensemble wird über eine moderne Öl-Brennwertheizung (Baujahr 2016) beheizt, alle Heizkörper wurden erneuert, sowie die gesamte Elektrik (mit FI Schaltern). Alle Fenster wurden erneuert, mit Holzrahmen und Wärmeschutz-Isolierverglasung. Im ersten OG wurde unter keramischen Fliesen eine Fußbodenheizung verlegt.

Die historische Scheune bietet ein bislang ungenutztes Erweiterungspotenzial. Das bestehende Gebäude könnte entweder in der Konstruktion z.T. erhalten und ausgebaut werden oder durch einen zweigeschossigen Neubau in gleicher Volumetrie (ggf. mit Dachgauben) ersetzt werden – sofern planungsrechtliche, insbesondere nachbarschaftsrechtliche Zustimmungen erwirkt werden können. Die Planungs- und Baumaßnahmen hierfür müssten mit den örtlichen Baubehörden und dem Denkmalschutzamt abgesprochen werden. Wir gehen davon aus, dass durch einen Ausbau des Dachgeschosses des Vorderhauses und einen Aus- oder Neubau anstelle der Scheune bis zu 135qm weitere Wohnfläche entstehen könnte. Für weitere energetische Sanierungen (Dachgeschoss Altbau, eventueller Ausbau oder Neubau Scheune) können Zuschüsse und Kredite über die BAFA Programme der BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude) vergeben werden. Das Ensemble könnte geteilt werden und einzelne Bauteile separat vermietet oder verkauft werden.

Grundstücksfläche insgesamt		380,00m²	
davon für	Gebäude	214,00m ²	Gem. Beispielplanung, im Falle einer Genehmigung durch die Behörden und der Nachbarn:
	Einfahrt u. Hof	74,00m ²	
	Garten	140,00m ² ca.	

Gebäudeteil	Geschoss	Wohn-/Nutzfläche aktuell	andere Nutzfläche aktuell	pot. zusätzl. Wohnfläche nach Um-/ Ersatzneubau
1. hist. Wohnhaus	EG/ Keller		36,85m ²	15,00m ²
	1.OG	39,91m ²		
	2.OG	39,33m ²		
	DG		33,84m ²	
2. Anbau (Bj. 1996)	EG	24,02m ²		
	1.OG	24,05m ²		
	Mezz	5,49m ²		
3. ehem. Scheune	EG		71,95m ²	65,00m ² 55,00m ²
	1.OG			
	2.OG/ DG			
Summe		132,80m²	142,64m²	135,00m²







Foto 2022 (vor Wasserschaden)

Denkmalschutz, Denkmal AfA

Das historische Wohnhaus Rohrbachstraße 10 ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter der Aktennummer D-6-71-119-30 als Baudenkmal gelistet. In der Akte wird das Objekt wie folgt beschrieben: „Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach auf hohem Kellergeschoss aus Bruchstein, das teilweise massiv, um 1800. Verfahrensstand: Bauen hergestellt“.

In Gesprächen mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde in Aschaffenburg wurde mitgeteilt, dass sich der Denkmalschutz insbesondere auf das historische Wohngebäude bezieht aber alle An-, Umbauten des gesamten Ensembles, auch der Ausbau oder Ersatzneubauten für die Scheune in Absprache mit dieser Behörde erfolgen müssen. Auch der neue Anbau von 1996 (Baugenehmigung vom 9.1.1995) wurde in Absprache mit dieser Behörde genehmigt und realisiert. Hierfür wurde auch der von der Gemeinde bestimmte Dorferneuerungsplaner als Berater eingebunden.

Für die Eigentümer denkmalgeschützter Immobilien ergeben sich nicht nur besondere Pflichten zu deren Erhalt und planerische Auflagen bei Sanierung und Umbauten, sondern auch Chancen für Investitionszuschüsse und steuerliche Vergünstigungen. Zuschussanträge müssen mit der Planung bei der Denkmalschutzbehörde eingereicht werden. Die von diesem Amt bestätigten Sanierungskosten können zudem über die Denkmal-AfA steuermindernd über längere Zeiträume abgesetzt werden.

Energieverbrauch

Für das Objekt (hist. Vorderhaus und neuer Anbau) wurde im Juli 2022 eine Energiebedarfsermittlung durchgeführt, gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Datum Energieausweis: 8.8.2022

Art des Energieausweises: Wohngebäude Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Heizöl EL

Baujahr Anlagentechnik: 2016

Energieeffizienzklasse: H (>250)

Primärenergiebedarf: 412 kWh/(m².a)

Endenergiebedarf: 371 kWh/(m².a)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2022-004176238

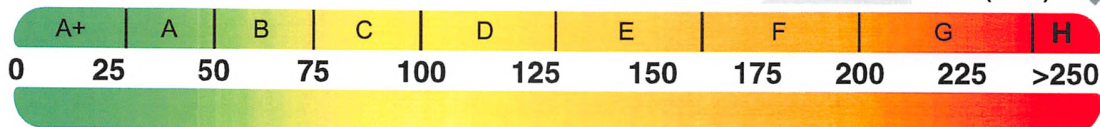
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 116,38 kg CO₂-Äquivalent /(m².a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

371 kWh/(m².a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

412 kWh/(m².a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m².a) Anforderungswert kWh/(m².a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m².K) Anforderungswert W/(m².K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

371 kWh/(m².a)

Durch mehrere Maßnahmen könnte die Energieeffizienz des Gebäudes weiter verbessert werden:

1. Neue Warmwasserspeicher oder Durchlauferhitze
2. Hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage durchführen
3. Nutzung erneuerbarer Energien planen (für Bestand und ggf. Ersatz-Neubau)

Verkaufspreis

Das Objekt wird von den Eigentümern, einer privaten Erbengemeinschaft, zu einem Preis von

EUR 230.000.-

(entspricht EUR 1.732/ qm WF oder EUR 1.612/ qm aller Wohn- und Nutzflächen, weiteres etwaiges Aus- oder Neubaupotenzial der Scheune noch nicht berücksichtigt)

zum Kauf angeboten. Der Verkauf und die notarielle Beurkundung können kurzfristig erfolgen.

Der Verkauf erfolgt **für den Käufer provisionsfrei**. Die Vergütung bei der Vermittlung dieser Immobilie trägt ausschließlich der Verkäufer. Der Immobilienmakler ist der alleinige Interessenvertreter des Verkäufers und vereinbart mit dem Kaufinteressenten weder eine Vergütung, noch wird ein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abgeschlossen. Auch durch die Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder die Übermittlung von Unterlagen sowie die Entgegennahme eines Kaufpreisangebots kommt kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zustande.

Anfragen können telefonisch oder schriftlich gestellt werden an:

Achilles Real Estate Development GmbH

Bockenheimer Landstraße 17 / 19

60325 Frankfurt am Main

info@achilles-partners.com

Telefon:

0162 4372366