

Ochsenfurt

# Haus mit Weitblick auf großem Grundstück in ruhiger Lage zu verkaufen

*Codice oggetto: 26050006*



**PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 196 m<sup>2</sup> • VANI: 8.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.238 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26050006 - 97199 Ochsenfurt**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26050006 - 97199 Ochsenfurt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26050006
Superficie netta	ca. 196 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8.5
Camere da letto	7
Bagni	2
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	698.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 27 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26050006 - 97199 Ochsenfurt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo finale di energia	<b>79.40 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>01.07.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1971</b>

Codice oggetto: 26050006 - 97199 Ochsenfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 26050006 - 97199 Ochsenfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 26050006 - 97199 Ochsenfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 26050006 - 97199 Ochsenfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 26050006 - 97199 Ochsenfurt

## La proprietà



Codice oggetto: 26050006 - 97199 Ochsenfurt

## La proprietà



**Codice oggetto: 26050006 - 97199 Ochsenfurt**

## Una prima impressione

Sehr geehrte Interessentinnen, sehr geehrte Interessenten.

Wir freuen uns, Ihnen dieses ruhig gelegene, individuell geplante Einfamilienhaus in sonniger Süd-West-Lage und Weitblick über Ochsenfurt vorstellen zu dürfen.

Das freistehende, 1971 erbaute Architektenhaus, bietet auf ca. 196 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 8,5 Zimmer. Diese großzügige Wohnfläche verteilt sich über zwei Wohnebenen auf sieben Schlafzimmer, den Wohn- und Essbereich, ein Gäste-WC sowie zwei Badezimmer (eins davon mit großer bodengleicher Dusche).

Die Immobilie steht auf einem großen Grundstück von ca. 2.238 m<sup>2</sup>, was Ihnen bei Bedarf die Möglichkeit eröffnet, dort ein eigenes beziehungsweise weiteres Bauvorhaben zu realisieren.

Auf Wunsch können Sie ein angrenzendes Baugrundstück mit ca. 615 m<sup>2</sup> Fläche zusätzlich erwerben.

Die Wohnebenen des Gebäudes teilen sich wie folgt auf:

- Das Haus betreten Sie über das unten liegende Sockelgeschoss.

Hier befinden sich außer den Kellerräumen mit viel Stauraum und dem Technik-/Heizungsraum, ein Gäste-WC und vier helle Wohnräume. Ein großzügiger, gut belichteter und repräsentativer Treppenaufgang führt zur darüberliegenden Wohnebene.

- Die obere Wohnebene bietet einen großzügig geschnittenen, lichtdurchfluteten Wohnraum mit Panoramablick über Ochsenfurt. Von dem dazu gehörigen Essbereich hat man Zugang zur Küche und der seitlich liegenden Terrasse. Angegliedert an die Terrasse befindet sich eine helles, wintergartenähnliches Laubengebäude mit großer Fensterfront.

Die Küche und der Wohn-Essbereich sind durch ein professionell angefertigtes Einbauschranksystem abgetrennt. Durch Ausbau dieses Schranksystems ließe sich ein offenes Wohnkonzept ohne größere Bauarbeiten und Kosten verwirklichen.

Der Kachelofen - mit neuem Heizeinsatz! - im Wohn-Essbereich wird vom Flur aus befeuert. Über den großzügigen Flur mit Galerieanteil erreichen Sie neben Vorratsraum und Gäste-WC auch die drei Schlafräume und das Tageslichtbad mit bodengleicher XXL-Glasedusche und Waschmaschinenanschluss.

Dieses großzügige, individuell geplante und erbaute Wohngebäude weist zwar einen

**Modernisierungsbedarf auf, ist jedoch durch die solide, durchdachte Konstruktion sowie die funktional und flexibel gestaltbare Raumaufteilung mit mehreren verschiedenen Nutzungskonzepten bewohn- und nutzbar:**

- Sei es als großzügiges Familiendomizil, eventuell mit Einliegerwohnung
- Als Mehrgenerationenhaus
- Als Splittingkonzept "Wohnen und Arbeiten" unter einem Dach

**Direkt am Haus steht den Bewohnern eine große Doppelgarage und ein separater Stellplatz zur Verfügung.**

**Die Immobilie befindet sich aktuell in der Endphase der Räumung, ist jedoch kurzfristig bezugsfrei.**

**Der Kaufpreis beträgt 698.000,-€, inkl. Einbauküche, Doppelgarage und dem Holzvorrat, zuzüglich der Käuferprovision von 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis. Bei optionalem Kauf des angrenzenden Grundstückes gilt ebenfalls o.g. Provisionsklausel.**

**Ein geeigneter, üblicher BONITÄTSNACHWEIS ist im Vorwege einer Besichtigung erforderlich. Gerne beantworten wir Ihre eventuell entstehenden Fragen hierzu.**

**Codice oggetto: 26050006 - 97199 Ochsenfurt**

## **Dettagli dei servizi**

**Zusammenfassung der Zahlen, Daten und Fakten:**

- Die Grundstücksgröße beträgt ca. 2238 m<sup>2</sup>
- Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 196 m<sup>2</sup>
- Die zusätzliche Nutzfläche beträgt ca. 27 m<sup>2</sup>
- Das Haus verfügt über 8,5 Zimmer mit zwei Tageslichtbädern
- Küche und Wohn-Essbereich sind durch ein professionelles Einbau-Schranksystem abgetrennt. Es gäbe dadurch die Möglichkeit ein offenes Raumkonzept ohne Baumaßnahmen zu gestalten
- Der vom Flur aus befeuert Kachelofen wurde mit einem neuen Heizeinsatz nachgerüstet
- Ein Gäste-WC vorhanden
- Doppelgarage mit elektrischem Tor und zusätzlichen Zugang zu Haus und Garten
- Das Haus wird gerade geräumt, ist jedoch kurzfristig bezugsfrei
- Auf Wunsch kann ein angrenzendes Baugrundstück mit einer Größe von ca. 615 m<sup>2</sup> erworben werden

Ein geeigneter, üblicher BONITÄTSNACHWEIS ist im Vorwege einer Besichtigung erforderlich.

**Codice oggetto: 26050006 - 97199 Ochsenfurt**

## **Tutto sulla posizione**

Ochsenfurt ist eine kleine, charmante Stadt in Bayern, genauer im bayerischen Regierungsbezirk Unterfranken, welcher für malerischen Weinberge und die ausgezeichneten Frankenweine bekannt ist.

Die Stadt am Main, beeindruckt mit ihrer idyllischen Lage inmitten der fruchtbaren Weinregion, die historische Architektur in der gut erhaltenen Altstadt, romantischen Gassen und einer lebendigen Atmosphäre.

Mit einer Einwohnerzahl von etwa 11.000 Menschen bietet Ochsenfurt eine angenehme Mischung aus Tradition und Moderne. Die Bewohner schätzen die ruhige Lebensqualität und die Nähe zur Natur, ohne dabei auf die Annehmlichkeiten einer gut entwickelten Stadt verzichten zu müssen.

Die liebenswerte Gemeinschaft und die gastfreundlichen Einwohner tragen dazu bei, dass sich sowohl Besucher als auch Einwohner in Ochsenfurt willkommen fühlen.

Charmante Cafés, Restaurants und Geschäfte in der Innenstadt laden zum Verweilen und Entdecken ein.

Auch die Kleinen kommen nicht zu kurz, Kindergarten, Grund- und Realschule befinden sich in direkter Nähe.

Mit zahlreichen Ärzten und verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten ist auch die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs vor Ort gesichert.

Freie Zeit kann im Schwimmbad, dem Kino vor Ort oder diversen Vereinen genossen werden.

### **Verkehrsanbindung:**

Die Universitäts- und Bezirkshauptstadt Würzburg liegt nur ca. x Kilometer oder etwa x Minuten per Auto bzw. Motorrad entfernt.

Die Bundesstraße 13 führt durch Ochsenfurt. Über diese erreicht man in wenigen Kilometern sowohl die A3 als auch die A7.

Da die Stadt Ochsenfurt nicht nur über einen Bahnhof sondern auch einen eigenen Hafen verfügt, wäre auch der Wasserweg auf dem Fluss Main in Richtung Würzburg oder in Gegenrichtung bis Bamberg grundsätzlich nutzbar und sei es auch nur zu Freizeitzwecken.

Der bekannte und beliebte Main-Radweg verbindet, immer entlang des grünen Flussufers, unter anderem auch Ochsenfurt direkt mit Würzburg. So ist man weder auf motorisierte Fahrzeuge noch den bestehenden ÖPNV angewiesen.

**Codice oggetto: 26050006 - 97199 Ochsenfurt**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Horst Spiegel**

---

**Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg**

**Tel.: +49 931 - 30 41 88 0**

**E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**