

Ochsenfurt

# Architektenhaus mit Weitblick auf großzügigen Grundstück in Süd-West-Ausrichtung

????????? ??????????: 25050023

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

????? ??????: 698.000 EUR • ??????????: ca. 196 m<sup>2</sup> • ??????????: 8.5 • ??????? ?????: 2.238 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25050023 - 97199 Ochsenfurt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25050023 - 97199 Ochsenfurt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25050023	????? ???????	698.000 EUR
????????????	ca. 196 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	8.5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	7	????? ??????????????	2015
??????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1971	?????????????	ca. 27 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????	????????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ?????: 25050023 - 97199 Ochsenfurt

???????????? ?????

????????? ?????????	????????? ?????	????????????? ?????????	VERBRAUCH
???? ?????	????	????? ????????? ?????????	79.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ?????? ??	01.07.2035	????????? ????????????? ?????????	C
???? ?????	????	????????? ????????????? ?????????	2015

??????? ???????: 25050023 - 97199 Ochsenfurt

??? ?????? ???????????

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, großzügig geplante Haus wurde 1971 erbaut und bietet auf zwei Wohnebenen ca. 196 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt 8,5 Zimmer. Davon sind sieben Schlafzimmer, plus ein Gäste-WC sowie zwei Badezimmer. Dies könnte es zum Beispiel auch für größere Familien interessant machen.

Die Immobilie befindet sich auf einem großen Grundstück von ca. 2.238 m<sup>2</sup>, was Ihnen prinzipiell die Möglichkeit eröffnet, ein eigenes Bauvorhaben zu realisieren.

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

Die Bausubstanz des Hauses ist solide, doch es ist Modernisierungsbedarf vorhanden. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und erlaubt flexible Nutzungskonzepte:

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

Durch die große Doppelgarage und einem zusätzlichen Frei-Stellplatz steht Ihnen ausreichend Parkraum zur Verfügung.

Das Haus ist nahezu vollständig geräumt, wäre also kurzfristig bezugsfrei.

Der Kaufpreis des Einfamilienhauses beträgt 698.000,-€. Im Kaufpreis enthalten ist die Einbauküche, die Doppelgarage und der am Haus vorhandene Holzvorrat. Die Käuferprovision beträgt für das Einfamilienhaus sowie für das angrenzende Baugrundstück (falls dieses erworben wird) je 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.

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

Gerne senden wir Ihnen den Link zum Download des ausführlichen Exposés mit weiteren Angaben und Fotos per E-Mail.

??????? ???????: 25050023 - 97199 Ochsenfurt

???????????????? ???? ??????????

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.

??????? ???????: 25050023 - 97199 Ochsenfurt

??? ??? ??? ????????????

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 Freizeitwecken.

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.

??????? ???????: 25050023 - 97199 Ochsenfurt

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 79.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

???????? ??????????: 25050023 - 97199 Ochsenfurt

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg  
Tel.: +49 931 - 30 41 88 0  
E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

???? ?????????? ?????????? ?? von Poll Immobilien GmbH

---

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