Ochsenfurt

Sehr gepflegtes Architektenhaus in Süd-West-Lage mit liebevoll angelegten Garten

??????? ????????: 25050016

???? ??????: 650.000 EUR • ?????????: ca. 284 m^2 • ???????: 7 • ?????? ???: 1.092 m^2

??????? ????????: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

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

??????? ????????: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

?? ??? ?????

??????? ????????	25050016
?????????	ca. 284 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	6
????????	3
???? ??????????	1981
????? ??????????	2 x ???????? ??? ??????????, 1 x ??????????? ????? ???????????

???? ??????	650.000 EUR
?????	??????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????????? ?????	ca. 106 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	29.07.2033
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	114.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1981

??????? ????????: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

?? ???????

??????? ????????: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

?? ???????

??????? ????????: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

?? ???????

??????? ????????: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

?? ???????

??????? ????????: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

?? ???????

??????? ????????: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

?? ???????

??????? ????????: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

?? ???????

??????? ????????: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

?? ???????

??????? ????????: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

?? ???????

??????? ????????: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

?? ???????

??????? ????????: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

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

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten!

Wir freuen uns, Ihnen dieses großzügige Architektenhaus in Südwest-Ausrichtung anbieten zu dürfen. Das gepflegte Anwesen mit einer Vielfalt an blühenden und grünen Gewächsen im Garten befindet sich am begehrten Südhang Ochsenfurt.

Mehr zur Lage finden Sie unter "Lage und Verkehrsanbindung".

Zu diesem Anwesen gehört eine offene Doppelgarage, ein separater Stellplatz im Freien, eine abschließbare Werkstatt, das Gartenhäuschen und der 10.000 Liter Regenwassertank aus Edelstahl.

Das Haus mit Erstbezug 1981 steht auf einem großzügigen Grundstück von ca.1.092 m². Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt ca. 284 m², die sich auf 7 Zimmer, Küche, 3 Bäder und Gäste-WC verteilt. Zusätzlich steht eine Nutzfläche von ca. 106 m² im Haus zur Verfügung.

Die Aufteilung der Etagen ist wie folgt:
-Erdgeschoss: Windfang, Essdiele mit Kachelofen, Küche mit Einbauküche, großzügiger & heller Wohnbereich, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Tageslichtbad mit begehbarer Dusche und WC, Kinder- oder Arbeitszimmer, Gäste-WC. Die Terrasse ist von der Küche und vom Wohnzimmer aus begehbar. Von der offenen Garage aus können Sie Ihren Einkauf ohne Umwege direkt über den Seiteneingang ins Haus tragen.

-Sockelgeschoss: 4 Wohnräume, die Sie z. B. als Schlafzimmer, Büro, Gästezimmer oder für Ihr Hobby nutzen können. Zudem ist auf dieser Wohnebene ein Tageslichtbad mit Wanne und WC, Bad mit Dusche, großzügiger Dielenbereich, Kellerraum und Heiztechnikraum. Über die Außentreppe haben Sie direkten Zugang in den schönen Garten.

- Dachgeschoss: Hier haben Sie großzügigen Stauraum für alles, was Sie gerne aufheben möchten.

Der Kaufpreis des Hauses mit dem ca. 1.092 m² Grundstück beträgt 650.000,- €. Enthalten ist die Einbauküche, das Gartenhäuschen und der Edelstahlregenwassertank. Die Käuferprovision beträgt 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.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage, vorzugsweise über das Immobilienportal Ihres Vertrauens.

??????? ????????: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

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

Hier die Zusammenfassung der ZAHLEN - DATEN - FAKTEN:
- > Grundstücksgröße: ca. 1.092 m²
- > Wohnfläche: ca. 284 m², 7 Zimmer, 3 Bäder
- > Nutzfläche: ca. 106 m² (zusätzlich zur Wohnfläche)
- > Fussbodenheizung im Erd- und Sockelgeschoss
- > 2018 Bad im EG: Dusche barrierefrei gestaltet
- > 2010 Baujahr Gartenhäuschen
- > 2005 Aufstellung Regenwassertank aus Edelstahl
- > 2000 Neue Einbauküche eingebaut
- > 1996 Heizung - Heizkessel erneuert
- > 1981 Erstbezug

??????? ????????: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

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

Das sehr gepflegte Architektenhaus befindet sich in der unterfränkischen Stadt Ochsenfurt am sogenannten ´Südhang Ochsenfurt´. Ochsenfurt liegt malerisch am linken Ufer des Mains, etwa 19 Kilometer südlich von Würzburg und ist bekannt für ihre gut erhaltene Altstadt mit historischen Fachwerkhäusern und mittelalterlichen Stadttoren.

In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Für Familien mit Kindern sind Schulen und Kindergärten in kurzer Distanz erreichbar.

Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz: Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein, und die historische Altstadt bietet kulturelle Veranstaltungen sowie gastronomische Vielfalt. Zudem ist die Region für ihre Weinbaugebiete bekannt, die zu Weinproben und Festen einladen.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung, ideal für alle, die sowohl die Vorzüge einer Kleinstadt als auch die Nähe zur Natur schätzen.

ÖPNV: Der Bahnhof Ochsenfurt ist ebenfalls gut erreichbar und ermöglicht den Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Nur wenige Gehminuten entfernt ist die nächste Bushaltestelle.

Indivualverkehr: Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Bundesstraße B13 verläuft durch Ochsenfurt und bietet eine schnelle Verbindung nach Würzburg und in andere umliegende Städte sowie zum Autobahnanschluß der A3.

??????? ????????: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.7.2033.
Endenergiebedarf beträgt 114.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ????????: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

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

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

Horst Spiegel

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

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

www.von-poll.com