Ochsenfurt

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

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

???? ??????: 698.000 EUR • ?????????: ca. 196 m² • ???????: 8.5 • ?????? ???: 2.238 m²

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

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

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

?? ??? ?????

??????? ????????	25050023
?????????	ca. 196 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8.5
????????? ??? ????????	7
????????	2
???? ??????????	1971
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	698.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2015
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 27 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

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

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	01.07.2035
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	79.40 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1971

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

?? ???????

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

?? ???????

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

?? ???????

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

?? ???????

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

?? ???????

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

?? ???????

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

?? ???????

??????? ????????: 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, 1971 erbaute Architektenhaus, bietet auf ca. 196 m² 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 m², 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 m² 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 Wohnetage.

- 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 Einbau-Schranksystem abgetrennt. Durch Ausbau dieses Schranksystems ließe sich einen 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-Glasdusche 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.

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

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

Zusammenfassung der Zahlen, Daten und Fakten:
- Die Grundstücksgröße beträgt ca. 2238 m²
- Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 196 m²
- Die zusätzliche Nutzfläche beträgt ca. 27 m²
- 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 m² 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 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.

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

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 79.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
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

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

www.von-poll.com