

Ochsenfurt

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

Objektnummer: 25050016



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

**KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 284 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.092 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25050016	Kaufpreis	650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 284 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Nutzfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	6	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Badezimmer	3		
Baujahr	1981		
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.07.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

## Ein erster Eindruck

ZUM VERMARKTUNGSSTART DIESES SEHR GEPFLEGTEN ARCHITEKTENHAUSES FINDET EINE "OPEN-HOUSE-VERANSTALTUNG" AM SONNTAG, den 27.04.2025 ab 15 Uhr statt. Es werden gestaffelte Besichtigungstermine vergeben - keine Massenbesichtigung! Ohne vorherige Anmeldung ist eine Besichtigung leider nicht möglich. Danke für Ihr Verständnis! EXPOSETEXT: 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 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt ca. 284 m<sup>2</sup>, die sich auf 7 Zimmer, Küche, 3 Bäder und Gäste-WC verteilt. Zusätzlich steht eine Nutzfläche von ca. 106 m<sup>2</sup> 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 begehrter 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 m<sup>2</sup> 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.

**Objektnummer: 25050016 - 97199 Ochsenfurt**

## Ausstattung und Details

Hier die Zusammenfassung der ZAHLEN - DATEN - FAKTEN:

- > Grundstücksgröße: ca. 1.092 m<sup>2</sup>
- > Wohnfläche: ca. 284 m<sup>2</sup>, 7 Zimmer, 3 Bäder
- > Nutzfläche: ca. 106 m<sup>2</sup> (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



Objektnummer: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

## Alles zum Standort

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. Individualverkehr: 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.

**Objektnummer: 25050016 - 97199 Ochsenfurt**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 114.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25050016 - 97199 Ochsenfurt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22 Würzburg  
E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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