

Exklusiver Ausblick, doppelter Wohnraum.



Einfamilienhaus
D-97199 Ochsenfurt

559.000 **319** **8** **879**
Kaufpreis EUR Wohnfläche m² Zimmer Grundstück m²

Preise und Kosten

Kaufpreis EUR	559.000
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis

Größe und Zustand

Wohnfläche m ²	319
Anzahl Zimmer	8
Grundstück m ²	879
Baujahr	1968
Einliegerwohnung	ja

Anbieter / Ansprechpartner

Herr Hans-Dieter Blumberger
Telefon: 0933196-6166
Fax: 0933196-6170



**Sparkasse Mainfranken Würzburg
in Vertretung der
Sparkassen-Immobilien-
Vermittlungs GmbH**
Hofstraße 7
D-97070 Würzburg
Telefon: 0931/382-6158
Fax: 0931/382-6160

Kurzexposé

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahr 1968 errichtet und erstreckt sich über drei Etagen mit insgesamt 319 qm Wohnfläche. Es befindet sich auf einem Grundstück mit einer Fläche von 879 qm und bietet einen schönen Garten mit Blick auf Ochsenfurt.

Im Untergeschoss befindet sich eine komplett ausgestattete Wohnung mit großzügiger Küche mit Esszimmer, einem großen Wohnzimmer mit Kachelofen, ein Schlafzimmer mit Terrasse sowie ein neues modernes Badezimmer mit angrenzender Ankleide. Weitere Räume im Untergeschoss sind das Gäste-WC und ein Vorratsraum. Des Weiteren finden Sie im Untergeschoss den großen Heizraum in der auch die Waschmaschine, der Wäschetrockner und die Wasserenthärtungsanlage untergebracht sind. Ein verglaster Freisitz mit der Möglichkeit einer Beschattung runden das Wohnen im Untergeschoss ab. Die Untergeschosswohnung ist zusätzlich über einen separaten Zugang erreichbar.

Im Erdgeschoss befindet sich eine weitere Wohnung mit einem großzügigen hellen Wohnzimmer mit Kachelofen und direkten Zugang auf einen sehr großen sonnigen Balkon mit Weitblick auf Ochsenfurt. Weitere Räume sind eine Küche mit angrenzender Speis, ein kleiner Flur sowie ein Gäste-WC. 2 Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit Zugang auf einen Balkon sowie das Bad runden den Schlaftrakt ab.

Über das zentrale Treppenhaus erreichen Sie das voll ausgebaute Dachgeschoss. Hier finden Sie weitere helle Räume. Ein Wohn/Schlafzimmer mit einer großen Dachgaube mit großem Weitblick auf Ochsenfurt und die weitläufige Natur werden Sie begeistern.

Ein zweites Badezimmer mit Wanne, WC, Dusche und Waschtisch und eine gegenüberliegende Sauna laden zur Entspannung und Erholung ein. Mit der wohltuenden Wärme und dem angenehmen Ambiente können Sie den hektischen Alltag entfliehen.

Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von unserem Angebot überzeugen.

Bevor wir uns direkt vor Ort zu einer Besichtigung treffen, können Sie die Immobilie bequem in einer 360-Grad-Begehung an Ihrem PC kennenlernen. Ich freue mich auf Ihren Anruf.

Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH nur in den Auftragsformularen. Diese stehen innerhalb der üblichen Geschäftszeiten in den Immobilienabteilungen der Sparkassen und in den Beratungsstellen der LBS zur Verfügung.

Berufshaftpflichtversicherung für die Maklertätigkeit sämtlicher Vermittler der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH ist für das gesamte Bundesgebiet die:

Versicherungskammer Bayern
Versicherungsanstalt des öffentlichen Rechts
Maximilianstraße 53, 80530 München
www.versicherungskammer-bayern.de

Berufskammer:
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
Max-Joseph-Str. 2
80333 München
ihkmail@muenchen.ihk.de

Ausstattung

Öfen/Kamin

Kamin

Bad

Duschbad

Bad mit Fenster

Wannenbad

Sauna

Sauna

Flächen und Raumaufteilung

Wohnflächen	Badezimmer (1)
	Badezimmer (2)
	Gäste WC
Nutzflächen	Abstellraum

Lage und Infrastruktur

Ochsenfurt, das auf eine über 1250-jährige Geschichte zurückblickt, ist die größte Stadt im Landkreis Würzburg. Die historische Altstadt mit der mittelalterlichen Befestigungsanlage, dem gotischen Rathaus, den Fachwerkhäusern und zahlreichen anderen historischen Gebäuden laden zum Bummeln ein.

Ochsenfurt liegt an der Südspitze des Maindreiecks im Herzen des Fränkischen Weinlandes äußerst zentral, nur 20 km von Würzburg entfernt.

Einzelhandelsgeschäfte, Sparkasse und Banken, finden sich vor Ort, sowie zahlreiche Behörden und öffentliche Einrichtungen wie Stadtverwaltung und Kommunalunternehmen/Stadtwerke Ochsenfurt, Außenstelle des Landratsamtes, Finanzamt, KFZ-Zulassungsstelle, TÜV-Außenstation, Notariat, Polizei und Feuerwehr.

Es gibt ein gut ausgebautes soziales Netz, mit Krankenhaus, Alten- und Pflegeheimen, Fachärzten, Apotheken, Sozialstationen, Kindergärten m. Hort und Krippe und ein umfassendes schulisches Angebot.

Erholung und sportliche Betätigung bieten zahlreiche Vereine, das Freibad auf der Maininsel und das Hallenbad. Es gibt ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz entlang des Mains und über die Hochflächen des Ochsenfurter Gaus. Ochsenfurt bietet Ihnen eine sehr gute Infrastruktur, schnelle Anbindung an die Autobahn und Erreichbarkeit Würzburgs in nur 15 PKW-Minuten.

Über die nahe gelegenen Autobahnen A 7 (Ulm-Kassel) und A 3 (Frankfurt-Nürnberg) ist Ochsenfurt mit je einer wichtigen Straßenverkehrsachse in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung verbunden. Die nächste Anschlussstelle der A 7 befindet sich im ca. acht Kilometer entfernten Marktbreit, die der A 3 ca. zwölf Kilometer nördlich in Eibelstadt. Die Bundesstraße 13 verbindet Ochsenfurt mit Würzburg.

Energie und Heizung

Ausstellungsdatum Energieausweis	20.02.2023
Gültig bis	19.02.2033
Ausweisart	Energieverbrauchsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieträger	Heizöl
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr lt. Energieausweis	1968
Energieverbrauch (EV)	
Kennwert EV kWh/(m ² ·a)	119,4
Warmwasser enthalten (EV)	ja

Bilder



Hausansicht



Schlafzimmer Erdgeschoss



Bad Erdgeschoss



Wintergarten



Küche Obergeschoss



Bad Obergeschoss



Wohnzimmer Obergeschoss



Aussicht



Sauna 2. Obergeschoss



Grundriss UG



Grundriss EG



Grundriss OG