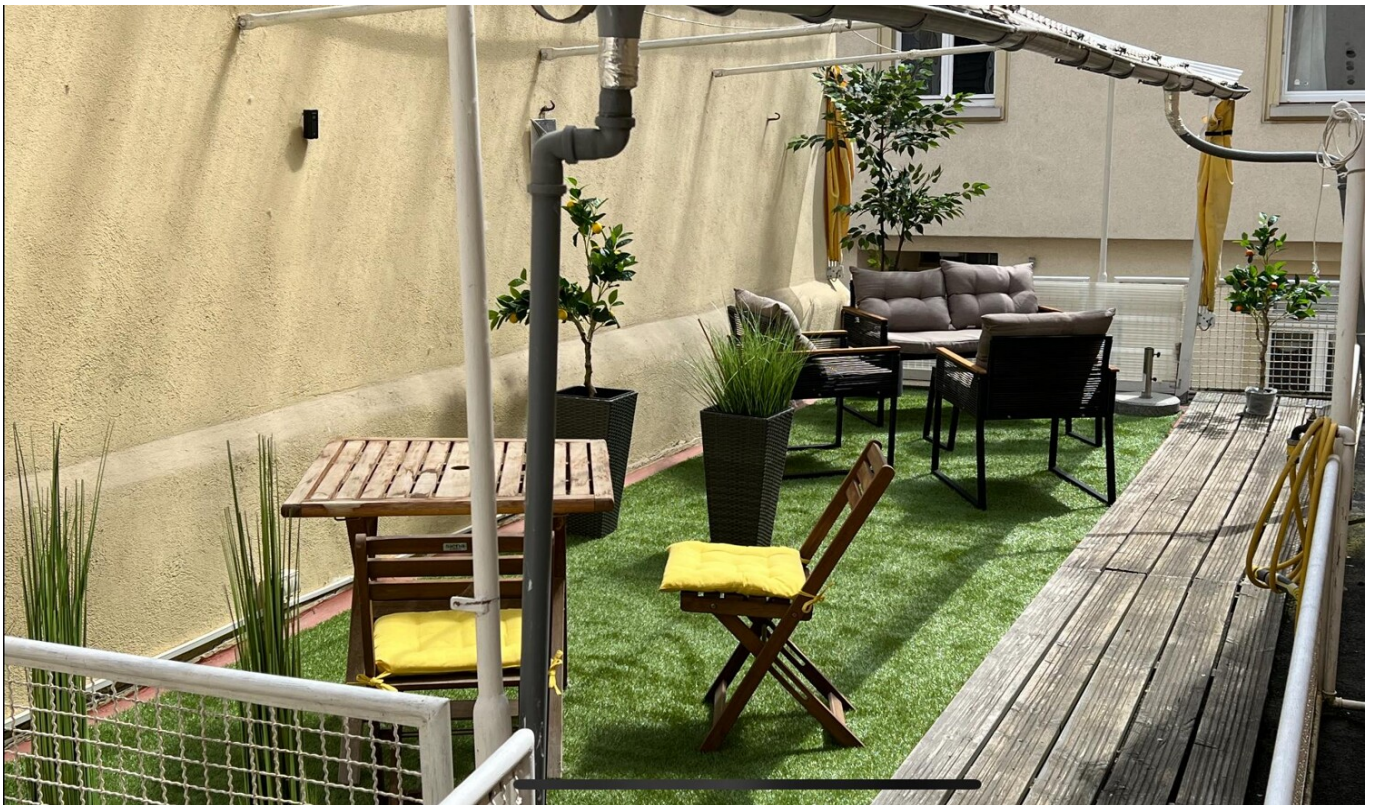


Ochsenfurt

## Reihenhaus mit Dachterrasse und Garage in der schönen Altstadt von Ochsenfurt zu verkaufen

????????? ??????????: 25050028



???? ??????: 220.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ??????: 4.5 • ?????? ????: 140 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25050028 - 97199 Ochsenfurt

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

???????? ?????????: 25050028 - 97199 Ochsenfurt

?? ??? ??????

|                    |                     |                    |                                                                                       |
|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25050028            | ???? ?????         | 220.000 EUR                                                                           |
| ??????????         | ca. 120 m²          | ??????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????       | ????????????? ????? |                    |                                                                                       |
| ????????           | 4.5                 |                    |                                                                                       |
| ?????????? ??      | 2                   |                    |                                                                                       |
| ??????????         |                     | ???? ???????????   | 2022                                                                                  |
| ????????           | 2                   | ?????????????????? | ca. 11 m²                                                                             |
| ???? ???????????   | 1900                | ?????              |                                                                                       |
| ????? ???????????  | 1 x ??????          | ??????             | ???????, WC<br>???????????                                                            |

??????? ???????: 25050028 - 97199 Ochsenfurt

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

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| ???? ???????????  | ELECTRICITY |
| ?????????????     | 22.05.2034  |
| ????????????????? |             |
| ?????? ??         |             |
| ???? ???????????  | ??????????? |

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| ?????????????????   | BEDARF         |
| ???????????         |                |
| ?????? ???????      | 344.30 kWh/m²a |
| ???????????         |                |
| ???????????         | H              |
| ???????????????     |                |
| ???????????         |                |
| ???? ?????????????? | 1995           |
| ?????????? ?? ??    |                |
| ?????????????       |                |
| ?????????????????   |                |

??????? ???????: 25050028 - 97199 Ochsenfurt

?? ????????



??????? ???????: 25050028 - 97199 Ochsenfurt

?? ????????



??????? ???????: 25050028 - 97199 Ochsenfurt

?? ????????



??????? ???????: 25050028 - 97199 Ochsenfurt

?? ????????



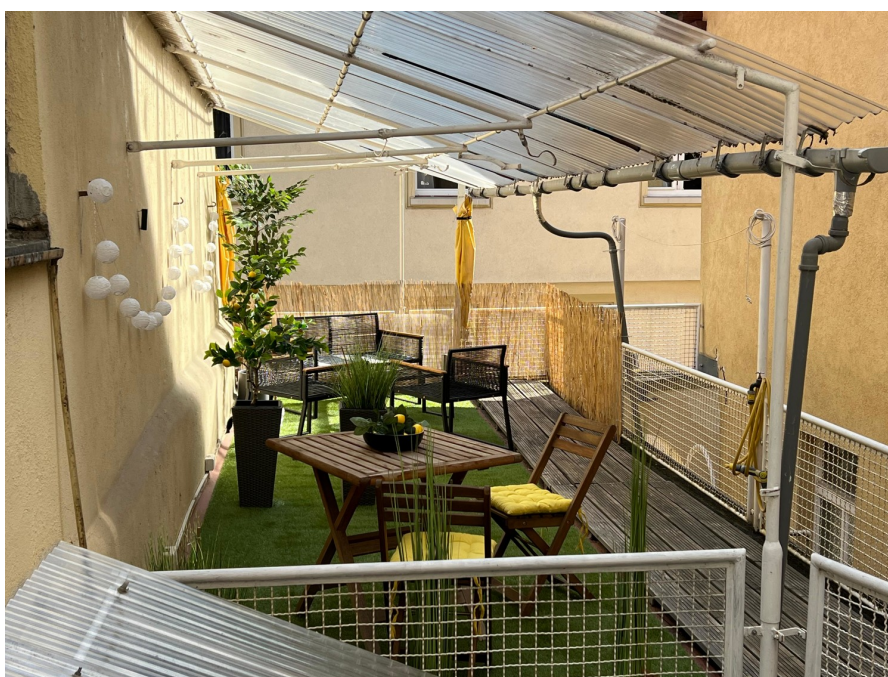
??????? ???????: 25050028 - 97199 Ochsenfurt

?? ????????



??????? ???????: 25050028 - 97199 Ochsenfurt

?? ????????



??????? ???????: 25050028 - 97199 Ochsenfurt

?? ????????



??????? ?????????: 25050028 - 97199 Ochsenfurt

?? ????????



??????? ???????: 25050028 - 97199 Ochsenfurt

## ??? ?????? ??????????

Sehr geehrte Interessentinnen, sehr geehrte Interessenten.

Wir freuen uns Ihnen dieses charmante Reihenhaus mit Gewölbekeller, Dachterrasse und Garage in ruhiger Wohnlage in der historischen Altstadt von Ochsenfurt vorstellen zu dürfen.

Dieses etwas zurück gesetzte Reihenhaus aus dem 19. Jahrhundert mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> befindet sich direkt im historischen Altort von Ochsenfurt. Diese Immobilie bietet 4,5 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und zwei Küchen und kann auch als Feriendomizil genutzt werden. Fußläufig erreichbar sind z. B. das Schwimmbad, der Yachthafen, die Mainauen mit Personenschiffahrt, Restaurants und Cafés und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Über den kleinen Hof gelangen Sie direkt zum Haus. Im großen Eingangsbereich fällt sofort die schöne gewundene Holztreppe ins Auge, die beide Stockwerke miteinander verbindet. Im Erdgeschoss selbst befinden sich der Abstellraum und Pantry-Küche mit Zugang zum Gewölbekeller, ein Gäste-WC, ein großes Zimmer und ein Bad, wo sich auch der Waschmaschinenanschluss befindet.

Das Obergeschoss teilt sich auf in ein Schlafzimmer mit Echtholzboden, eine Küche, ein kleines Büro mit einem Abstellraum, ein Tageslichtbad und dem Wohnzimmer, von dem das Esszimmer abgeht. Über das Wohnzimmer gelangen Sie auch auf die große Dachterrasse.

Ein besonders schönes Detail des Hauses ist der Gewölbekeller, der ideal als Weinkeller genutzt werden kann und zusätzlich praktischen Stauraum bietet. Das Dachgeschoss bietet zudem zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten und könnte, nach einer Renovierung, als weiterer Wohnraum oder Stauraum genutzt werden. Weitere Pluspunkte dieser Immobilie sind, neben der zentralen Lage, die Garage (ein echter Vorteil in dieser Gegend, da nur wenige Häuser über eine eigene Garage verfügen) und, wie schon erwähnt, die über 20 m<sup>2</sup> große Dachterrasse.

Die elektrischen Leitungen wurden 2022 teilweise erneuert. Ebenso wurden in vielen Räumen energieeffiziente Keramikheizungen installiert. Zusätzlich besteht die Möglichkeit das Haus mit Fernwärme anschließen zu lassen.

Der Kaufpreis dieser Immobilie beträgt 220.000,-€, inkl. der Garage. Die Käuferprovision

ist 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.

WIR BITTEN HÖFLICH UM BEACHTUNG: BESICHTIGUNGEN SIND NUR NACH  
VORAB-EINGANG EINES GEEIGNETEN BONITÄTSNACHWEISES MÖGLICH.

??????? ???????: 25050028 - 97199 Ochsenfurt

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

Zusammenfassung der Zahlen, Daten und Fakten

-Baujahr 19. Jahrhundert

-Grundstücksgröße ca. 140 m<sup>2</sup>

-Die Wohnfläche beträgt ca. 120 m<sup>2</sup>

-Die Nutzfläche im Haus und Nebengebäude beträgt ca. 11 m<sup>2</sup>

-2 Tageslichtbäder

-Dachterrasse

- Nebengebäude und Garage

-Modernisierungen:

\*2022 Erneuerung einiger Fenster

\*2022 Erneuerung der Elektrik

\*2022 Einbau von Keramikheizungen

-Das Haus ist bezugsfrei.

WIR BITTEN HÖFLICH UM BEACHTUNG: BESICHTIGUNGEN SIND NUR NACH  
VORAB-EINGANG EINES GEEIGNETEN BONITÄTSNACHWEISES MÖGLICH.

??????? ???????: 25050028 - 97199 Ochsenfurt

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

Ochsenfurt ist eine charmante Stadt in Unterfranken, Bayern. Gelegen am Main, beeindruckt die Stadt mit ihrer idyllischen Lage inmitten der fruchtbaren Weinregion, die für ihre malerischen Weinberge und ausgezeichneten Weine bekannt ist. Die Stadt zeichnet sich durch ihre historische Architektur, romantischen Gassen und eine lebendige Atmosphäre aus.

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 lebenswerte Gemeinschaft und die gastfreundlichen Einwohner tragen dazu bei, dass sich jeder in Ochsenfurt sofort willkommen fühlt.

Die charmanten Cafés, Restaurants und Geschäfte in der Innenstadt laden zum Verweilen und Entdecken ein.

Auch die kleinen kommen nicht zu kurz, Kindergarten, Grund- und Realschule befindet sich alles in direkter Nähe. Freie Zeit kann dann im Schwimmbad oder dem Kino vor Ort genossen werden.

Mit zahlreichen Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten und dem Bahnhof ist auch die Versorgung und eine super Anbindung gesichert. Auch zur nächst-größeren Stadt Würzburg sind es nur wenige Kilometer.

Insgesamt ist Ochsenfurt nicht nur ein Ort zum Leben, sondern auch ein Ort, der die Sinne anspricht und ein Gefühl von Zugehörigkeit vermittelt. Es ist eine Stadt, in der Geschichte und Natur Hand in Hand gehen und in der sich Einheimische und Besucher gleichermaßen von der einzigartigen Atmosphäre verzaubern lassen.

??????? ???????: 25050028 - 97199 Ochsenfurt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 344.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

??????? ???????: 25050028 - 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)