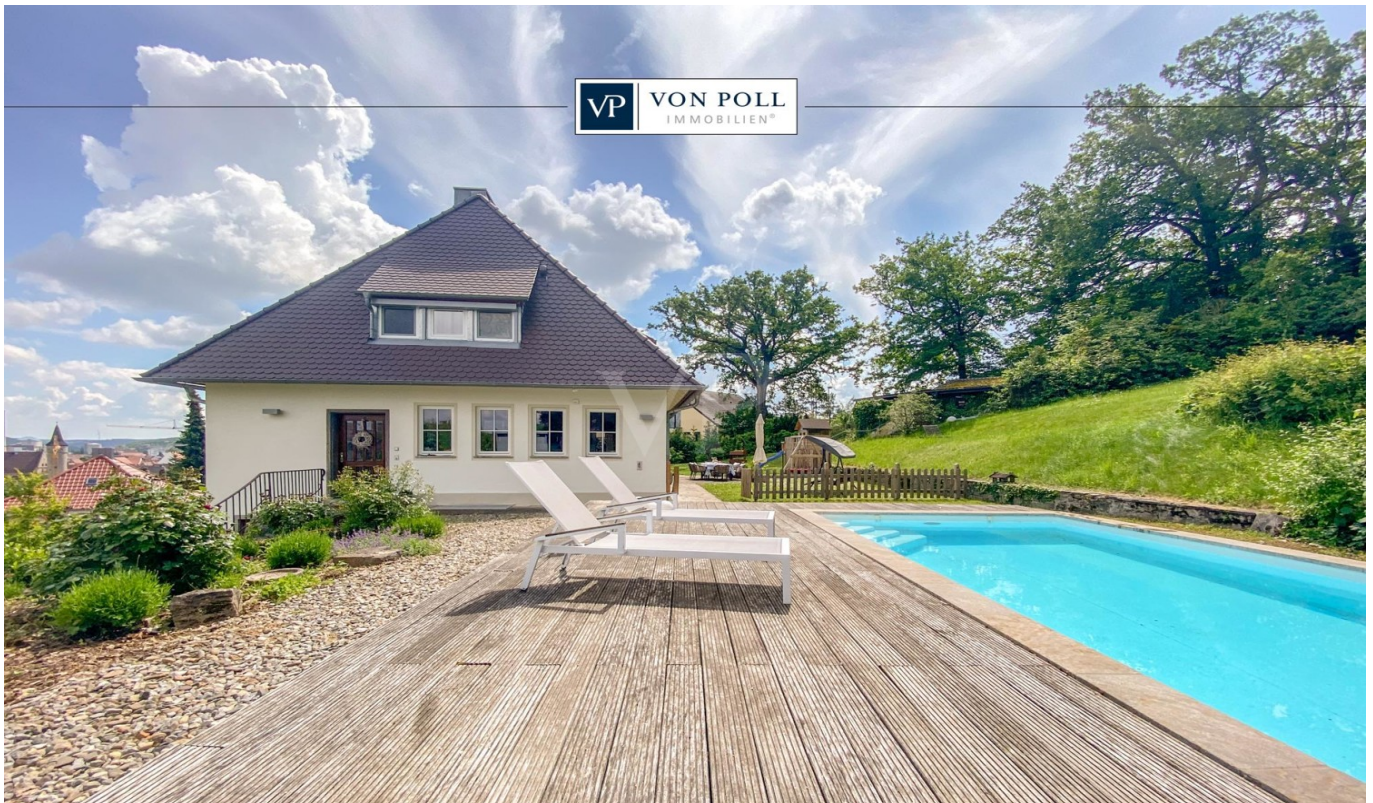


Ochsenfurt

# Exklusives Anwesen mit traumhaftem Ausblick und variabler Grundstücksgröße

**CODICE OGGETTO: 23050048**



**SUPERFICIE NETTA: ca. 215 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.700 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23050048
Superficie netta	ca. 215 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1953
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 3 x Garage

Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo energetico	394.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.12.2033		
Fonte di alimentazione	Pellet		



CODICE OGGETTO: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

## Una prima impressione

EXKLUSIVES ANWESEN MIT TRAUMHAFTEM BLICK IN OCHSENFURT- MIT VARIABLER GRUNDSTÜCKSGRÖßE Von Poll Immobilien bietet Ihnen eine besonders seltene Gelegenheit: ein exklusives Einfamilienhaus auf einem sonnigen Grundstück mit Pool und traumhaftem Blick über Ochsenfurt. Dieses einzigartige Objekt aus dem Jahr 1953 wurde vollständig kernsaniert und präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand. Große Fensterfronten durchfluten die Räume mit natürlichem Licht und bieten dabei einen unvergleichlichen Ausblick auf die umliegende Landschaft. Im großzügigen Wohn-/Esszimmer steht ein offener Kamin. Der Raum ermöglicht einen nahtlosen Übergang zur Terrasse und zum Freisitz. Die Immobilie verfügt über zwei stilvolle Bäder, darunter ein Elternbad mit Dusche und Wanne sowie ein separates Kinderbad mit Dusche und Toilette. Jeder Raum wurde mit höchster Präzision und Liebe zum Detail gestaltet, um höchsten Wohnkomfort auf einer Wohnfläche von ca. 215 qm zu gewährleisten. Das Anwesen bietet nicht nur einen Pool mit Gegenstromanlage für erfrischende Momente an warmen Tagen, sondern auch ein großzügiges Grundstück mit einer Fläche von fast 5.000 qm. Das Haus verfügt über eine neu eingebaute Klimaanlage, Solarthermie und elektrische Rolläden. DURCHDACHTE GRUNDRISSE UND HOHER WOHNKOMFORT Der einladende Flur begrüßt Sie mit edlen Materialien und führt Sie zur Garderobe und einem Gäste-WC. Von der modernen Küche aus hat man einen offenen Blick auf den Garten und den Pool. Das großzügige Wohn-/Esszimmer verfügt über bodentiefe Fenster, die einen spektakulären Ausblick in Ihren Garten bieten. Ein Klavierzimmer sowie ein großzügiges Büro und Werkzimer mit stilvoller Arbeitsatmosphäre komplettieren dieses niveauvolle Ambiente. Die Treppe im Flur führt Sie in das Obergeschoss und zum Elternschlafzimmer mit großzügigen Raumverhältnissen. Zwei Kinderzimmer werden durch ein Spielzimmer ergänzt. Das exklusive Badezimmer vereint Luxus und Funktionalität, mit einer Dusche und einer freistehenden Wanne. Das Kinder- und Gästebad ist zusätzlich noch mit einer Dusche und Toilette ausgestattet. Der Kellerbereich bietet weiteren Platz und verfügt über einen separaten Hauseingang mit großem Vorraum. Ein Gästezimmer oder Schlafzimmer mit zusätzlichem WC ermöglicht Ihnen weiteren Wohnraum auch im unteren Teil des Hauses. Dazu finden Sie im Keller den Heizraum mit der effizienten Heizungsanlage, die mit Pellets betrieben wird. Die Pooltechnik ist hier ebenfalls zu finden. Eine Werkstatt und die Waschküche runden den Grundriss des Kellers ab. AUSGEWOGENER CHARME IN JEDEM DETAIL Wenn Sie auf der Suche nach einem einzigartigen Objekt sind, das Luxus, Komfort und eine angenehme Wohlfühlatmosphäre garantiert, sind Sie hier genau richtig. Vom Keller bis zum Dachgeschoss wurde hier mit viel Liebe und Verstand gearbeitet, jedes Detail ist stimmig und bietet Ihnen ein Wohngefühl auf höchstem Niveau. Überzeugen Sie sich bei

einer Besichtigung selbst von diesem exklusivem Anwesen. Für weitere Informationen und einer ausführlichen Immobilienberatung stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

**BESONDERHEIT** Das Grundstück verfügt über fast 5.000 qm, allerdings kann die Immobilie auch mit einem kleineren Grundstücksanteil verkauft werden! Die genaue Aufteilung kann individuell besprochen werden.

**BEISPIELRECHNUNG** Das Haus mit dem gesamt Grundstück mit einer Größe von ca. 4.700 qm wird für einen Preis von 1.350.000 € angeboten. Alternativ kann das Grundstück beispielsweise auf ca. 2.500 qm begrenzt werden, dann läge der Verkaufspreis bei 998.000€.



CODICE OGGETTO: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

## Dettagli dei servizi

### HIGHLIGHTS

- \* Kernsaniert
- \* große Fensterfronten
- \* offener Kamin
- \* Traumhafter Ausblick
- \* 2 Bäder und 2 Gäste-WCs
- \* beheizbarer Pool ( Wärmepumpe) mit automatischem Rollo, inklusive Kindersicherung
- \* Pool- und Gerätehaus im Garten
- \* Infrarotkabine
- \* Sonniges Grundstück
- \* Klimaanlage im OG
- \* Solarthermie
- \* Elektrische Rolläden
- \* Fliegengitter an den Fenstern
- \* Doppelgarage und Carport
- \* Weitere kleine Garage, auch als Geräteschuppen nutzbar
- \* Individuell bestimmbare Grundstücksgröße

**CODICE OGGETTO: 23050048 - 97199 Ochsenfurt**

## Tutto sulla posizione

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 liebevolle 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.



**CODICE OGGETTO: 23050048 - 97199 Ochsenfurt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 394.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 23050048 - 97199 Ochsenfurt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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