

Ochsenfurt

Exklusives Anwesen mit traumhaftem Ausblick

Objektnummer: 23050048



KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 4.700 m²

Objektnummer: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

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

Objektnummer: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

Auf einen Blick

Objektnummer	23050048	Kaufpreis	1.350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 215 m ²	Haustyp	Villa
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	7	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1953		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage		

Objektnummer: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	PELLET	Endenergiebedarf	394.30 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	29.12.2033		
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

Die Immobilie



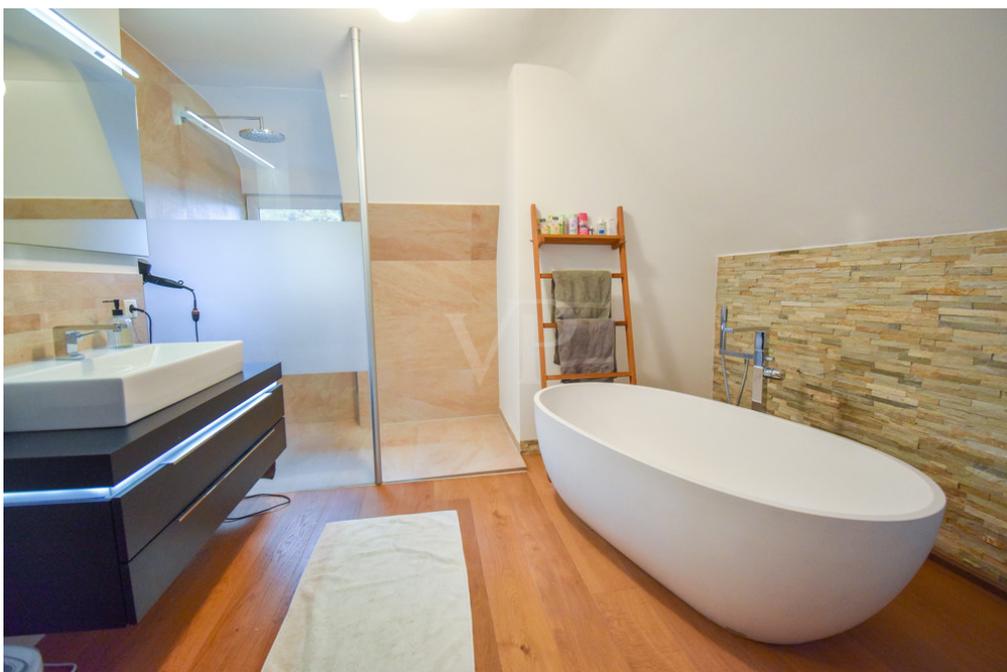
Objektnummer: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

Die Immobilie



Objektnummer: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

Ein erster Eindruck

EXKLUSIVES ANWESEN MIT TRAUMHAFTEM BLICK IN OCHSENFURT Von Poll Immobilien bietet Ihnen eine besonders seltene Gelegenheit: ein exklusives Einfamilienhaus 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. Genießen Sie romantische Abende vor dem offenen Kamin im großzügigen Wohn-/Esszimmer, das einen nahtlosen Übergang zur Terrasse ermöglicht. Die Immobilie verfügt über zwei stilvolle Bäder, darunter ein Elternbad mit Dusche und Wanne sowie ein separates Kinderbad mit Dusche. 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 über 4.000 qm, das Raum für Entspannung und kreative Entfaltung bietet. Die Klimaanlage sorgt für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit, während Sonarpaneele und elektrische Rollläden die Energieeffizienz maximieren.

DURCHDACHTE GRUNDRISSE UND HOHER WOHNKOMFORT Treten Sie ein in die Welt von purem Luxus und exklusivem Wohnen dieses traumhaften Anwesens in Ochsenfurt. Der einladende Flur begrüßt Sie mit edlen Materialien und führt Sie zu einem Gäste-WC, das mit zeitloser Eleganz überzeugt. Die moderne Küche, ausgestattet mit hochwertigen Geräten und stilvollen Oberflächen, wird zum Herzstück für kulinarische Genüsse. Das großzügige Wohn-/Esszimmer eröffnet sich in seiner vollen Pracht mit bodentiefen Fenstern, die nicht nur einen spektakulären Ausblick in Ihren Garten bieten, sondern auch eine harmonische Verbindung zur großzügigen Terrasse schaffen. Hier können Sie gesellige Abende mit Freunden und Familie verbringen und die Natur in vollen Zügen genießen. Ein Klavierzimmer, das den Raum mit musikalischer Raffinesse erfüllt, sowie ein Büro mit stilvoller Arbeitsatmosphäre komplettieren dieses niveauvolle Ambiente. Die Treppe im Flur führt Sie elegant in das Obergeschoss, wo private Rückzugsorte und Wohlfühloasen auf Sie warten. Das Elternschlafzimmer beeindruckt nicht nur mit großzügigen Raumverhältnissen, sondern auch mit einer geschmackvollen Gestaltung. Zwei Kinderzimmer bieten den Kleinen individuellen Raum zum Spielen und Träumen, während das Spielzimmer für gemeinsame Familienzeit konzipiert ist. Das exklusive Badezimmer im Obergeschoss vereint Luxus und Funktionalität, mit einer Dusche für die morgendliche Erfrischung und einer einladenden Wanne für entspannte Stunden. Das Kinderbad mit Dusche rundet das Angebot im Obergeschoss ab. Im Kellerbereich offenbart sich die technische Raffinesse dieses Anwesens. Die effiziente

Heizungsanlage, betrieben mit Pellets, sorgt nicht nur für wohlige Wärme, sondern auch für nachhaltigen Komfort. Die Pooltechnik garantiert reibungslose Abläufe für erfrischende Momente im hauseigenen Pool. Eine zusätzliche Toilette im Kellerbereich gewährleistet praktische Annehmlichkeiten. Ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer im Keller bietet Raum für kreative Ideen – sei es als Gästezimmer für Besucher oder als Fitnessraum für die persönliche Entfaltung. **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. Der Energieausweis ist derzeit in Erstellung und liegt bei Besichtigung vor.

Objektnummer: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS

- * Kernsaniert
- * große Fensterfronten
- * offener Kamin
- * Traumhafter Ausblick
- * 2 Bäder
- * Pool
- * großzügiges Grundstück
- * Klimaanlage
- * Solarpaneele
- * Elektrische Rolläden

Objektnummer: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 394.30 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 23050048 - 97199 Ochsenfurt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

Kaiserstraße 26 Kitzingen
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com