

# Traumhafte Randlage: Gepflegtes Haus mit 2 Wohnebenen, Garten, Garage, Carport!



97199 Ochsenfurt-Hohestadt

Zimmer: 6,50  
Wohnfläche ca.: 160,00 m²  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR  
Scout-ID: 150998319

|                                   |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Haustyp:                          | Einfamilienhaus (freistehend) |
| Grundstücksfläche ca.:            | 792,00 m²                     |
| Etagenanzahl:                     | 2                             |
| Schlafzimmer:                     | 4                             |
| Badezimmer:                       | 2                             |
| Gäste-WC:                         | Ja                            |
| Keller:                           | Ja                            |
| Objektzustand:                    | Modernisiert                  |
| Bauphase:                         | Haus fertig gestellt          |
| Baujahr:                          | 1976                          |
| Letzte Modernisierung/ Sanierung: | 2021                          |
| Energieausweistyp:                | Bedarfsausweis                |
| Heizungsart:                      | Zentralheizung                |
| Wesentliche Energieträger:        | Öl                            |
| Endenergiebedarf:                 | 152,00 kWh/(m²*a)             |
| Energieeffizienzklasse:           | E                             |
| Baujahr laut Energieausweis:      | 1976                          |
| Bezugsfrei ab:                    | kurzfristig nach Absprache    |
| Einliegerwohnung:                 | Ja                            |
| Garage/Stellplatz:                | Garage                        |

STARK  
IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner:

Stark Immobilien  
Frau Alexandra Stark  
E-Mail: [info@starkimmo.de](mailto:info@starkimmo.de)  
Tel: +49 9366 6543  
Mobil: +49 177 2843735  
Web: <http://www.starkimmo.de>

Provision für Käufer: 1,79 % inkl. MwSt.

# Traumhafte Randlage: Gepflegtes Haus mit 2 Wohnebenen, Garten, Garage, Carport!



97199 Ochsenfurt-Hohestadt

Zimmer: 6,50  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Lage, Lage, Lage - wenn Sie auf der Suche nach einem gepflegten Wohnhaus in einer wirklich idyllischen Lage am Waldrand sind, sind Sie hier womöglich genau richtig:

Das gut geschnittene Wohnhaus mit Pultdach wurde 1976 massiv erbaut, wobei die leichte Hanglage geschickt genutzt wurde.

Der Haupt-Wohnbereich ist im Erdgeschoss - eine geräumige Wohndiele ist der Mittelpunkt der Etage. Durch einen offenen Durchgang gelangt man ins Wohnzimmer. Hier ist auch der Zugang zum Balkon, der auf der Gartenseite im ersten Stock liegt und einen weiten Blick auf den Garten und den nahen Waldrand bietet.

2 Schlafzimmer, ein modernes Bad, ein Gäste-WC und die Küche mit praktischer Speis sind ebenfalls auf dieser Ebene vorhanden.

Das Untergeschoss ist ganz ähnlich aufgeteilt: Um die zentrale Wohndiele gruppieren sich 2 Zimmer, die Küche, ein Duschbad, ein Arbeitszimmer sowie ein Kellerraum und der Heizraum.

Auf der Gartenseite bietet ein kleiner "Wintergarten" ein zusätzliches helles Zimmer zum Entspannen sowie einen separaten Eingang für diese Etage.

Durch die Hanglage sind alle Wohnräume im UG schön hell und sonnig, so dass verschiedene Nutzungsmöglichkeiten gegeben sind:

Eine große Familie findet hier reichlich Platz, wenn beide Wohnebenen zusammen genutzt werden.  
Auch als Generationenhaus ist die Immobilie perfekt geeignet. Last but not least kann die untere Wohnung als Einliegerwohnung auch gut separat vermietet und zur Finanzierung genutzt werden.

## Ausstattung:

Die obere Etage (= EG) wurde erst 2021 vollständig modernisiert:

Das Badezimmer wurde komplett erneuert und verfügt nun über topmoderne Fliesen, eine bodenebene Dusche mit Glastrennwand, Fußbodenheizung und einen Handtuch-Heizkörper.

Auch die Küche wurde komplett renoviert. Die vorhandene, neuwertige Einbauküche kann auf Wunsch gegen eine Ablöse gern mit übernommen werden.

Die Wohnung im UG ist noch nicht renoviert - sie ist zwar ordentlich, aber von der Ausstattung noch "retro".

Die Fenster im Haus wurden in den letzten Jahren durch moderne Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung ersetzt, genauso die Haustür.  
Die Öl-Zentralheizung inkl. neuen Öltanks wurde 2001 eingebaut und wird durch einen wassergeführten Solar-Röhrenkollektor unterstützt (Warmwasser).  
Die Tanks sind in einem Nebenraum außerhalb des Hauses ausgelagert.

Die Elektroverteilung wurde ebenfalls vor kurzem ertüchtigt und befindet sich auf aktuellem Stand (FI etc vorhanden)

## Lage:

Hohestadt ist ein Ortsteil der Stadt Ochsenfurt im Landkreis würzburg und nur wenige Minuten vom Hauptort OCH entfernt. Ein Kindergarten ist direkt im Ort vorhanden, alle Schulen können in Ochsenfurt und Umgebung gut erreicht werden.  
Auch alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte uvm sind in Ochsenfurt vorhanden.

## Sonstiges:

Haben Sie ernsthaftes Interesse an dem Haus und würden es gerne einmal besichtigen?

Dann senden Sie uns bitte eine Kontaktanfrage per E-Mail mit folgenden Informationen:

•Ihre vollständige aktuelle Anschrift mit Festnetz- und Handynummer

Wenn wir diese Informationen vollständig erhalten haben können wir Ihnen das Objekt nachweisen und einen Besichtigungstermin für Sie vereinbaren bzw. Ihnen die Anschrift des Hauses nennen.

Wir bitten Sie um Verständnis, falls es bei der sehr hohen Anzahl von Anfragen momentan zu etwas längeren Wartezeiten kommen kann - wir bemühen uns, möglichst alle Anfragen zeitnah zu beantworten.

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben der Auftraggebers oder eines Dritten.

Der Makler und das Maklerbüro übernehmen hierfür keine Haftung.

Nachweispflicht:

Wir bitten Sie zu beachten, dass wir aufgrund der uns vom Eigentümer auferlegten Nachweispflicht nur Anfragen mit vollständig ausgefüllter Angabe der Anschrift und Rufnummer bearbeiten!

Das Geldwäschegesetz sieht vor:

Der Vertragspartner ist zu identifizieren.

Dies geschieht

•durch Einsichtnahme in den Personalausweis – Name, Geburtsort und -datum, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde sind zu vermerken.

•bei Firmen durch Einsicht in das Handelsregister. Es werden die Firmenbezeichnung, Rechtsform, Registernummer, Anschrift und Sitz oder Sitz der Hauptniederlassung sowie der Name des gesetzlichen Vertreters vermerkt.



## Traumhafte Randlage: Gepflegtes Haus mit 2 Wohnebenen, Garten, Garage, Carport!



97199 Ochsenfurt-Hohestadt

Zimmer: 6,50  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



Garten



Hausansicht mit Garage



Hausansicht



A Eingang

## Traumhafte Randlage: Gepflegtes Haus mit 2 Wohnebenen, Garten, Garage, Carport!



97199 Ochsenfurt-Hohesstadt

Zimmer: 6,50  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



A Haustür



EG Diele



EG Essdiele 2



EG Essdiele



## Traumhafte Rendlage: Gepflegtes Haus mit 2 Wohnebenen, Garten, Garage, Carport!



97199 Ochsenfurt-Hohestadt

Zimmer: 6,50  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



EG Küche mit Speis



EG Küche



EG Wohnzimmer Blick Balkon



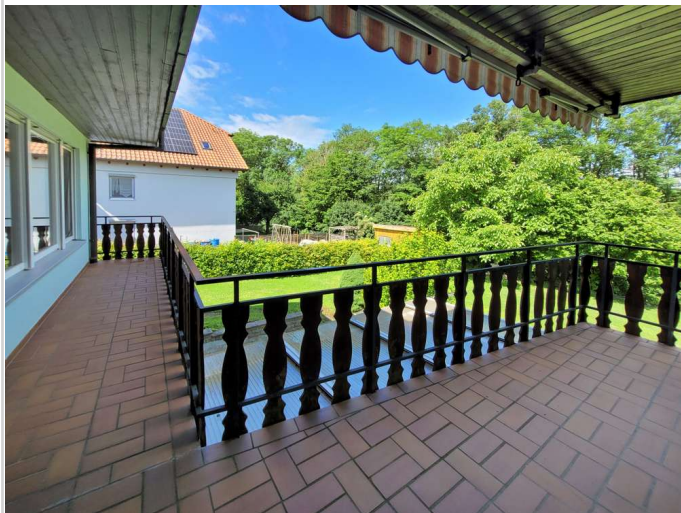
EG Wohnzimmer

## Traumhafte Randlage: Gepflegtes Haus mit 2 Wohnebenen, Garten, Garage, Carport!



97199 Ochsenfurt-Hohestadt

Zimmer: 6,50  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



Balkon



A Ausblick Balkon



EG Schlafzimmer



EG Badezimmer Türseite



## Traumhafte Randlage: Gepflegtes Haus mit 2 Wohnebenen, Garten, Garage, Carport!



97199 Ochsenfurt-Hohestadt

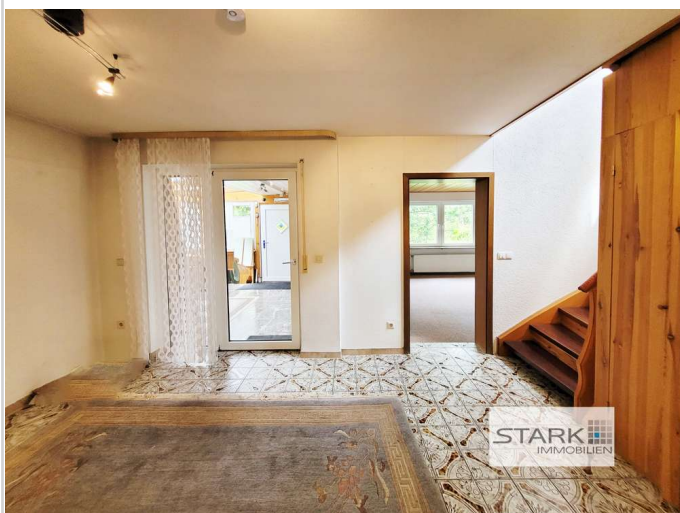
Zimmer: 6,50  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



EG Badezimmer



EG Kinderzimmer



UG Diele, Treppe



UG Diele

## Traumhafte Randlage: Gepflegtes Haus mit 2 Wohnebenen, Garten, Garage, Carport!



97199 Ochsenfurt-Hohestadt

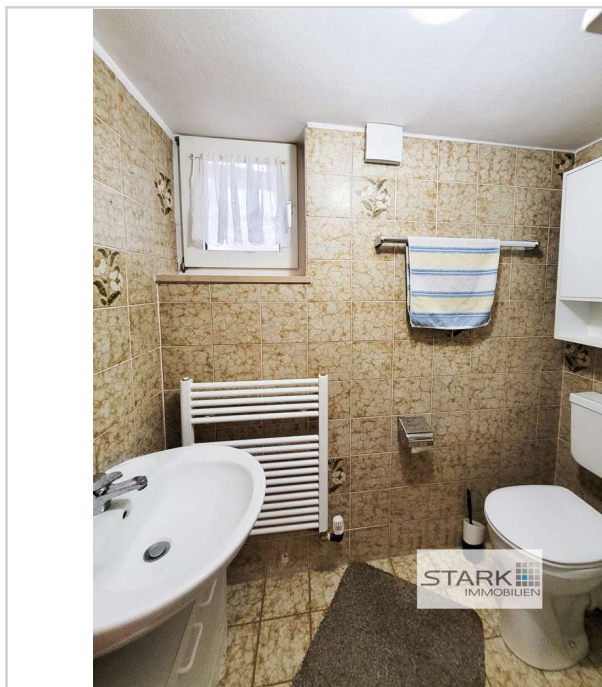
Zimmer: 6,50  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



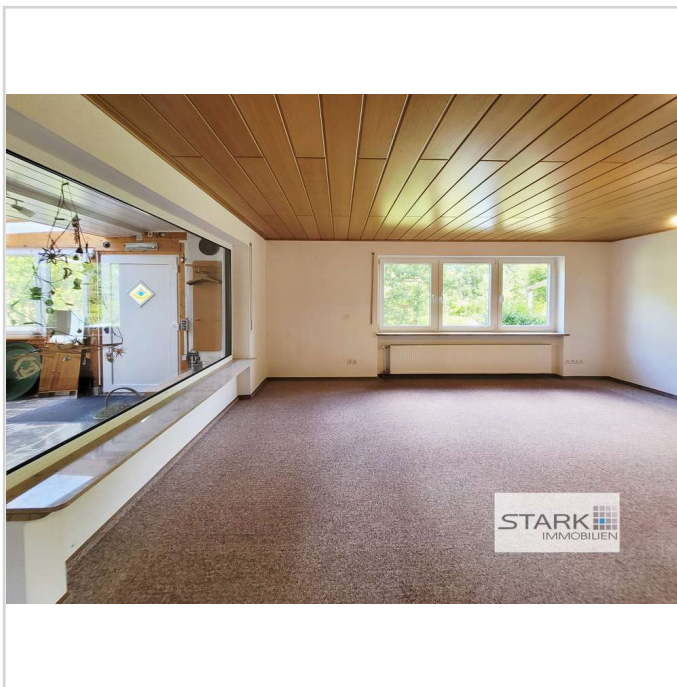
UG Küche



UG Keller



UG Duschbad



Zimmer



## Traumhafte Randlage: Gepflegtes Haus mit 2 Wohnebenen, Garten, Garage, Carport!



97199 Ochsenfurt-Hohestadt

Zimmer: 6,50  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



Zimmer



UG Wintergarten



UG Wintergarten



Hausansicht

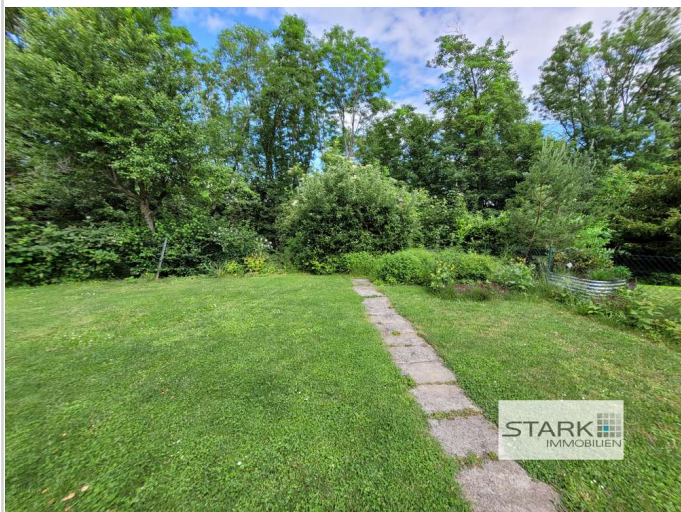


## Traumhafte Randlage: Gepflegtes Haus mit 2 Wohnebenen, Garten, Garage, Carport!

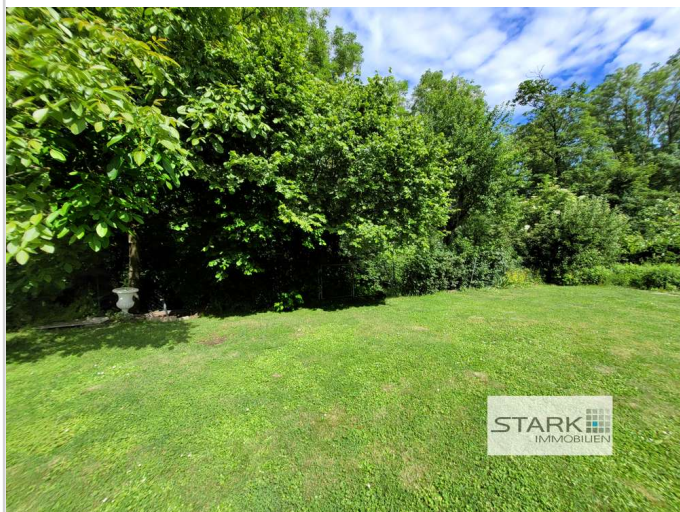


97199 Ochsenfurt-Hohestadt

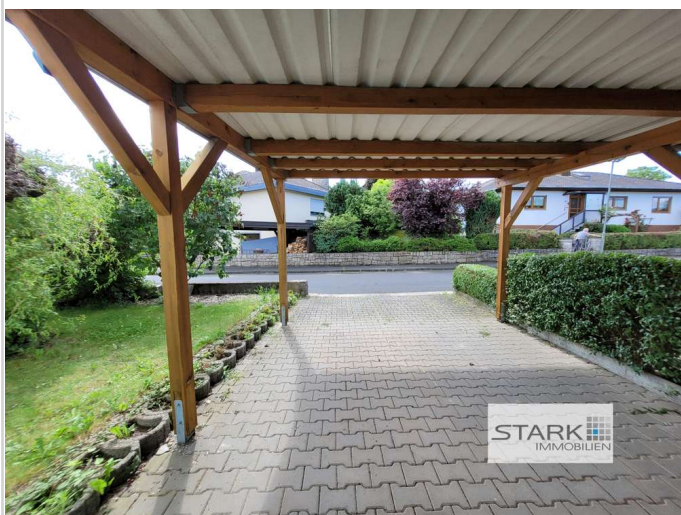
Zimmer: 6,50  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



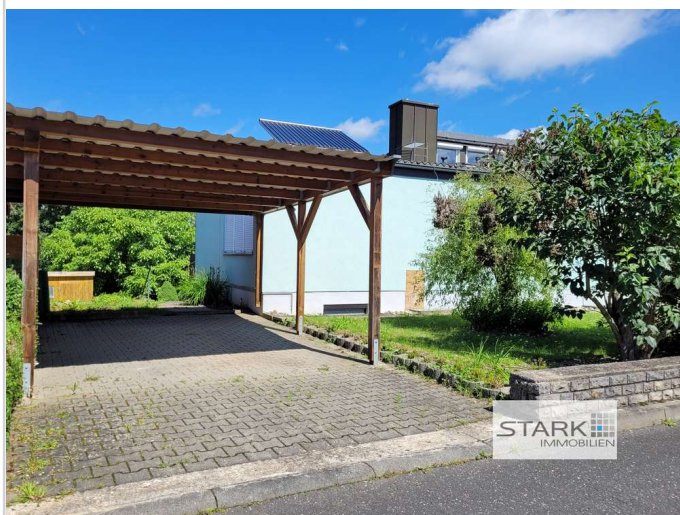
Garten



Garten



Carport



Carport

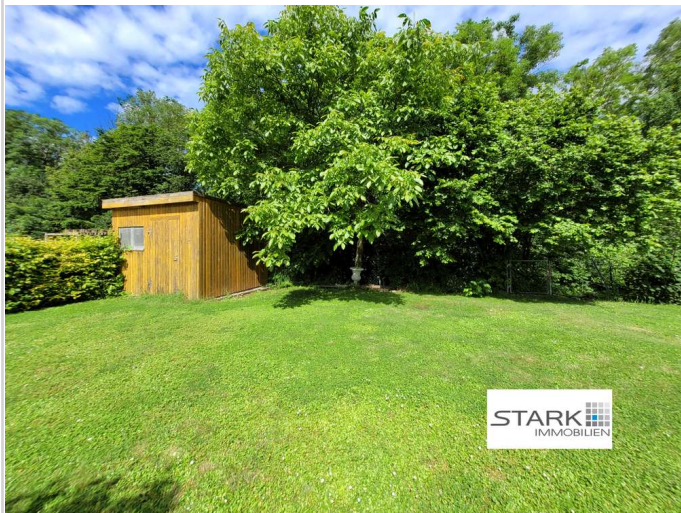


## Traumhafte Randlage: Gepflegtes Haus mit 2 Wohnebenen, Garten, Garage, Carport!



97199 Ochsenfurt-Hohestadt

Zimmer: 6,50  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



Garten



Garten

**STARK**   
IMMOBILIEN

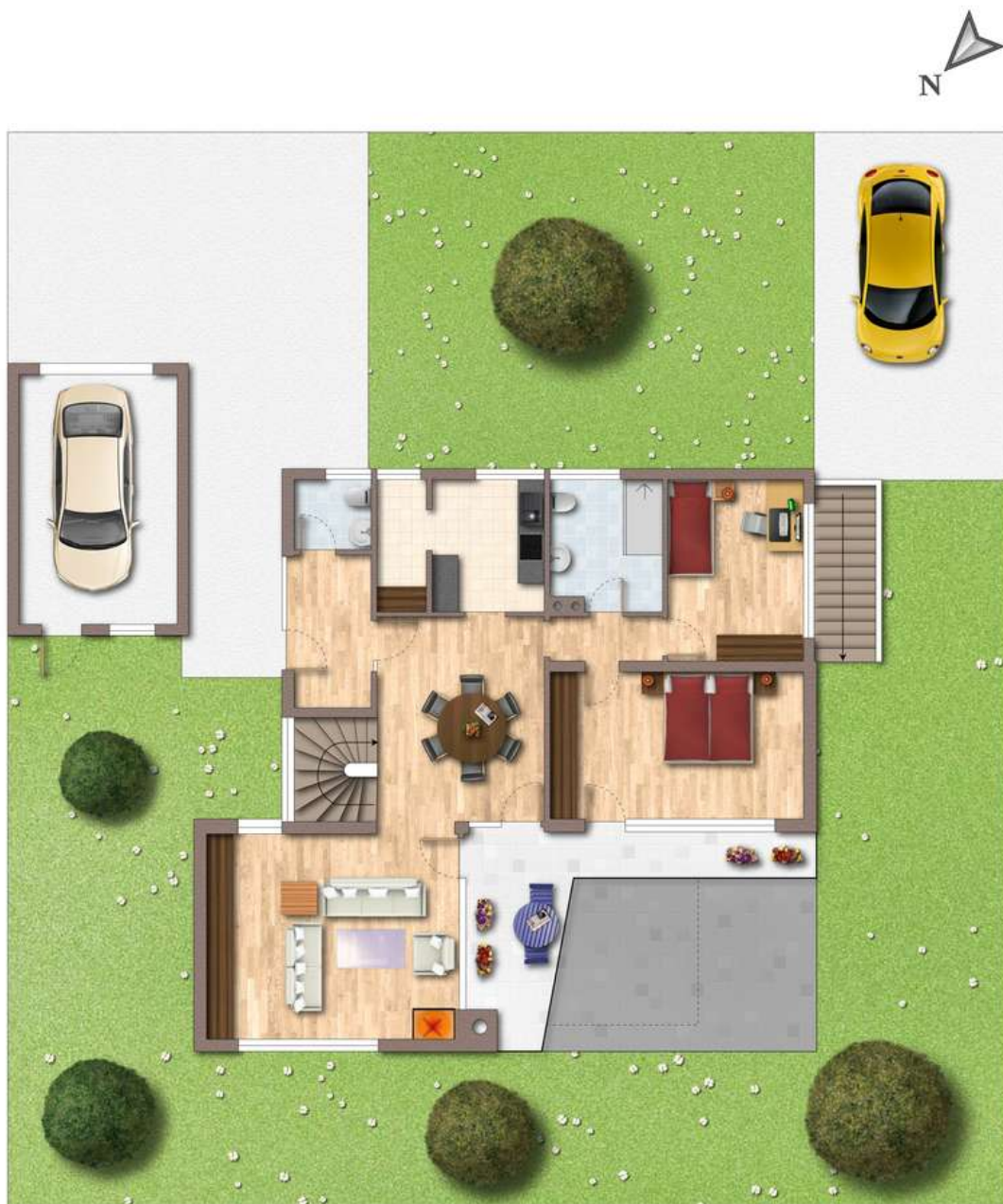
Zu verkaufen!

## Traumhafte Randlage: Gepflegtes Haus mit 2 Wohnebenen, Garten, Garage, Carport!



97199 Ochsenfurt-Hohestadt

Zimmer: 6,50  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



Grundriss EG Einrichtungsbeisp



## Traumhafte Randlage: Gepflegtes Haus mit 2 Wohnebenen, Garten, Garage, Carport!



97199 Ochsenfurt-Hohestadt

Zimmer: 6,50  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



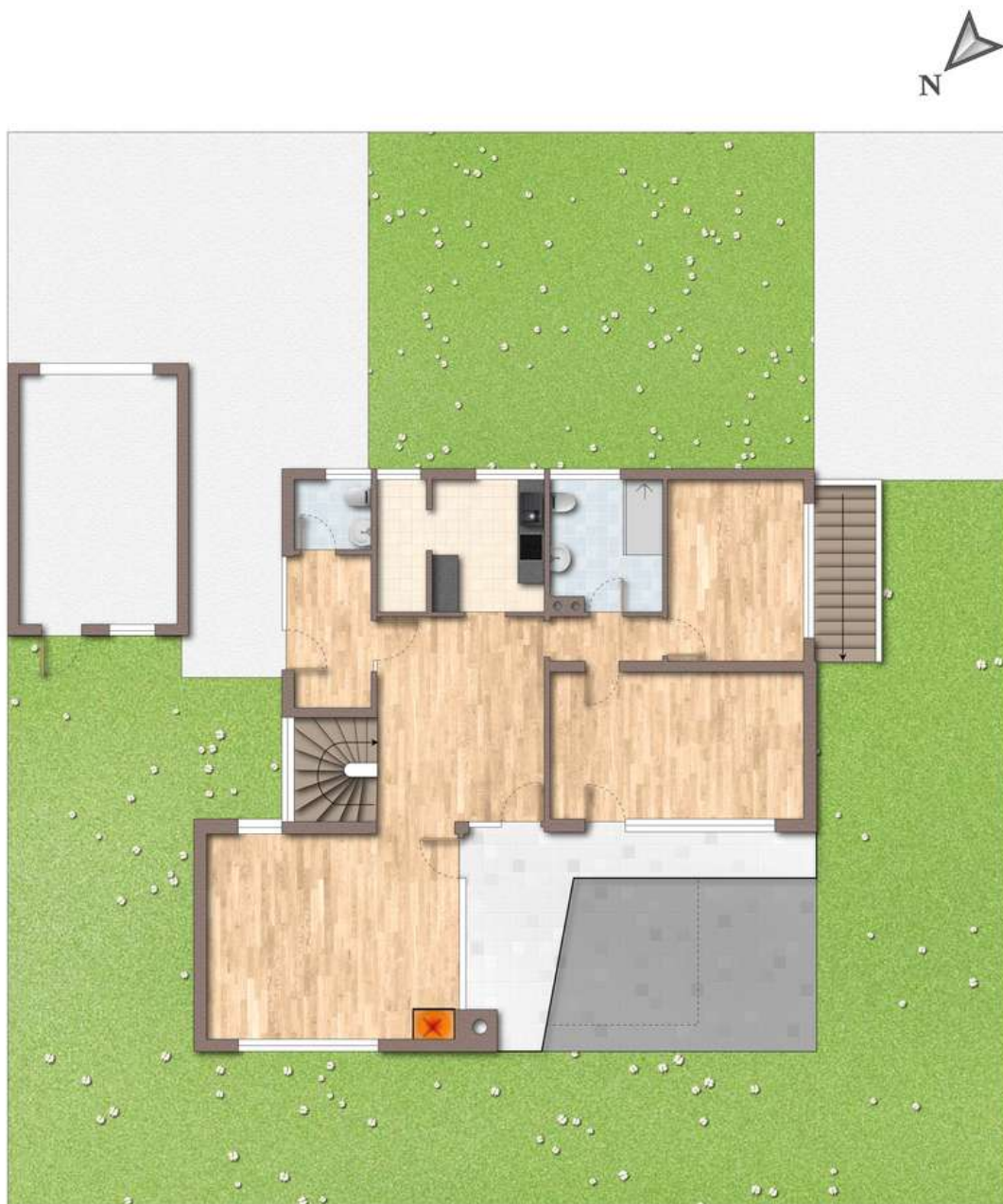
Grundriss UG Einrichtungsbeisp

## Traumhafte Randlage: Gepflegtes Haus mit 2 Wohnebenen, Garten, Garage, Carport!



97199 Ochsenfurt-Hohestadt

Zimmer: 6,50  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



Grundriss EG



## Traumhafte Randlage: Gepflegtes Haus mit 2 Wohnebenen, Garten, Garage, Carport!



97199 Ochsenfurt-Hohestadt

Zimmer: 6,50  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



Grundriss UG

## Traumhafte Randlage: Gepflegtes Haus mit 2 Wohnebenen, Garten, Garage, Carport!



97199 Ochsenfurt-Hohestadt

Zimmer: 6,50  
Wohnfläche ca.: 160,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 460.000,00 EUR

