

Exposé

Einfamilienhaus in Dettelbach

Wohnhaus



Objekt-Nr. OM-414894

Einfamilienhaus

Verkauf: **279.000 €**

Sackgasse 4
97337 Dettelbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	137,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	191,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das praktisch geschnittene, massive Bruchsteinhaus (Baujahr ca. 1930) befindet sich in zentraler Lage der historischen Altstadt von Dettelbach, nahe dem Alten Rathaus. Auf ca. 191 m² Wohnfläche und einem ca. 137 m² großen Grundstück bietet das gepflegte, jedoch modernisierungsbedürftige Objekt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch eine Aufteilung in zwei Wohneinheiten. Besonders vorteilhaft sind die zwei separaten Eingänge (vorne/hinten) sowie die Tatsache, dass sich auf jeder Etage jeweils Bad/WC, Küche und Schlafmöglichkeiten befinden.

Ein großer Pluspunkt: Das Haus ist bezugsfähig, da keine umfangreichen Sanierungen notwendig sind. Modernisierungen wie Malerarbeiten oder selektive Bodenarbeiten können flexibel raum- oder etagenweise nach dem Einzug umgesetzt werden. Der kleine, gepflegte Blumen-/Gartenbereich vor dem Haus in Südausrichtung ergänzt den charmanten Altstadtcharakter.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gastherme (ca. 2014), zusätzlich ist im Obergeschoss ein Einzel-Ölofen vorhanden (Öltanks: 3 x 1.500 Liter im Keller; Tankraum ggf. als Pelletlager nutzbar). Stellplätze sind nicht vorhanden. Bodenbeläge bestehen aus Fliesen, PVC, Laminat (u.a. 2019), Parkett und Teppich.

Das Dach ist dicht (letzte Eindeckung ca. vor 35 Jahren), der Balkon im Obergeschoss wurde vor ca. 20 Jahren errichtet.

Ausstattung

Teilungsversteigerung

(Zwangsversteigerungstermine, zvg-portal.de)

Termine suchen: Aktenzeichen eingeben

Aktenzeichen: 0003 K 0085/2024 (Infos unter Amtliche Bekanntmachung und Aktenzeichen/Detailansicht) anklicken!

Wohnhaus: Sackgasse 4, 97337 Dettelbach

Termin: 23. April 2026, 9 Uhr (Amtsgericht Würzburg)

Marktwert: 279.000 €

Im Marktwert berücksichtigte Wertminderungen: 60.000 €

(Bauschäden, Instandhaltungs- und Modernisierungsstau)

Besichtigungstermin gerne nach Vereinbarung.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das gepflegte, jedoch modernisierungsbedürftige Altstadthaus befindet sich in zentraler Lage in der historischen Altstadt von Dettelbach. Die Gemeinde Dettelbach liegt im Nordwesten des Landkreises Kitzingen im bayerischen Regierungsbezirk Unterfranken, im landschaftlich reizvollen Maindreieck. Das Gemeindegebiet liegt überwiegend auf der linken Mainseite und grenzt u. a. an den Landkreis Würzburg sowie an umliegende Gemeinden wie Prosselsheim, Schwarzach am Main, Albertshofen, Mainstockheim und Biebelried.

Die Gemeinde zählt rund 6.900 Einwohner und bietet eine gelungene Kombination aus historischem Flair, städtischer Infrastruktur und ländlicher Lebensqualität. Die nächstgrößere

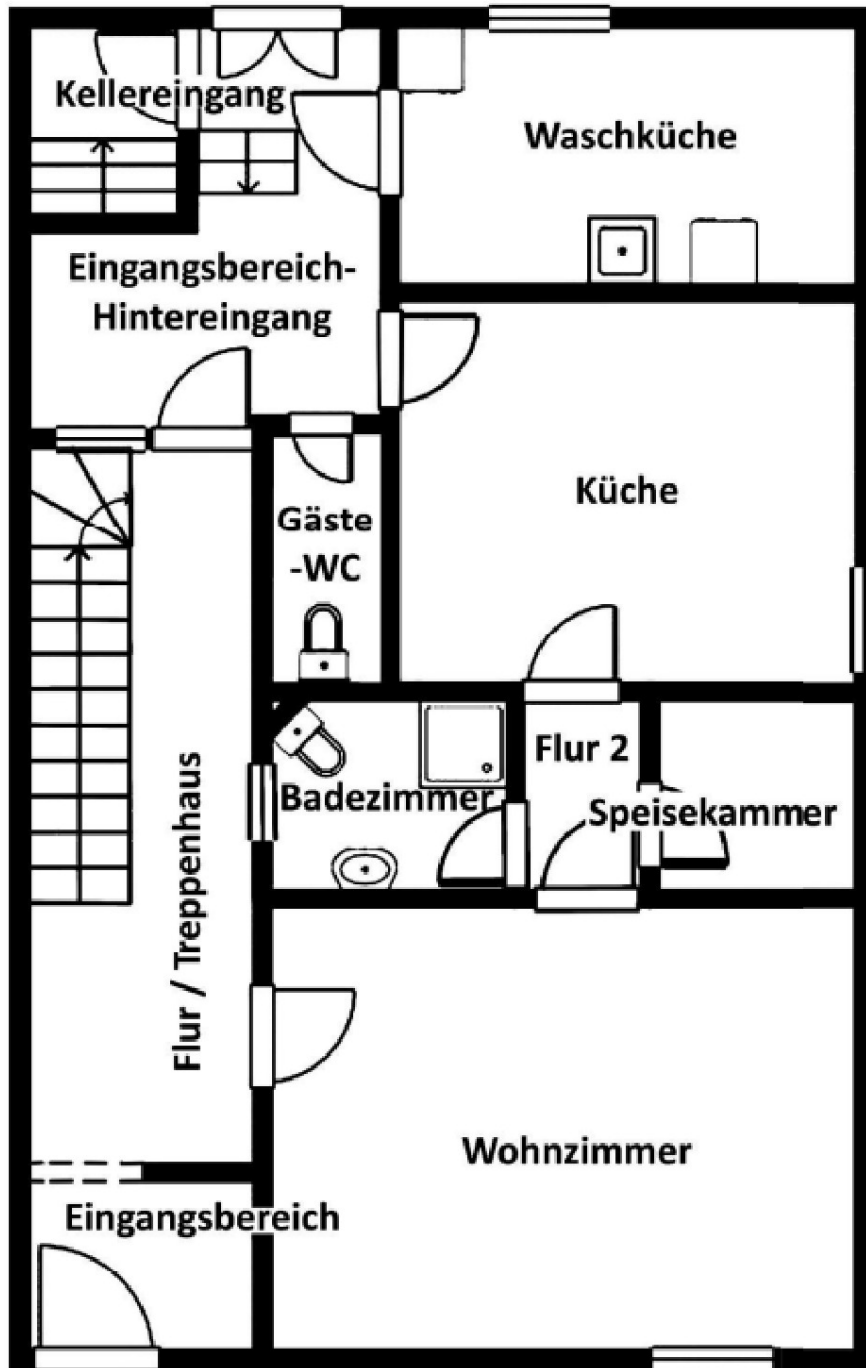
Stadt ist Kitzingen ca. 11 km und Volkach liegt etwa 11 km entfernt. Die Großstadt Würzburg ist in ca. 19 km erreichbar.

Infrastruktur:

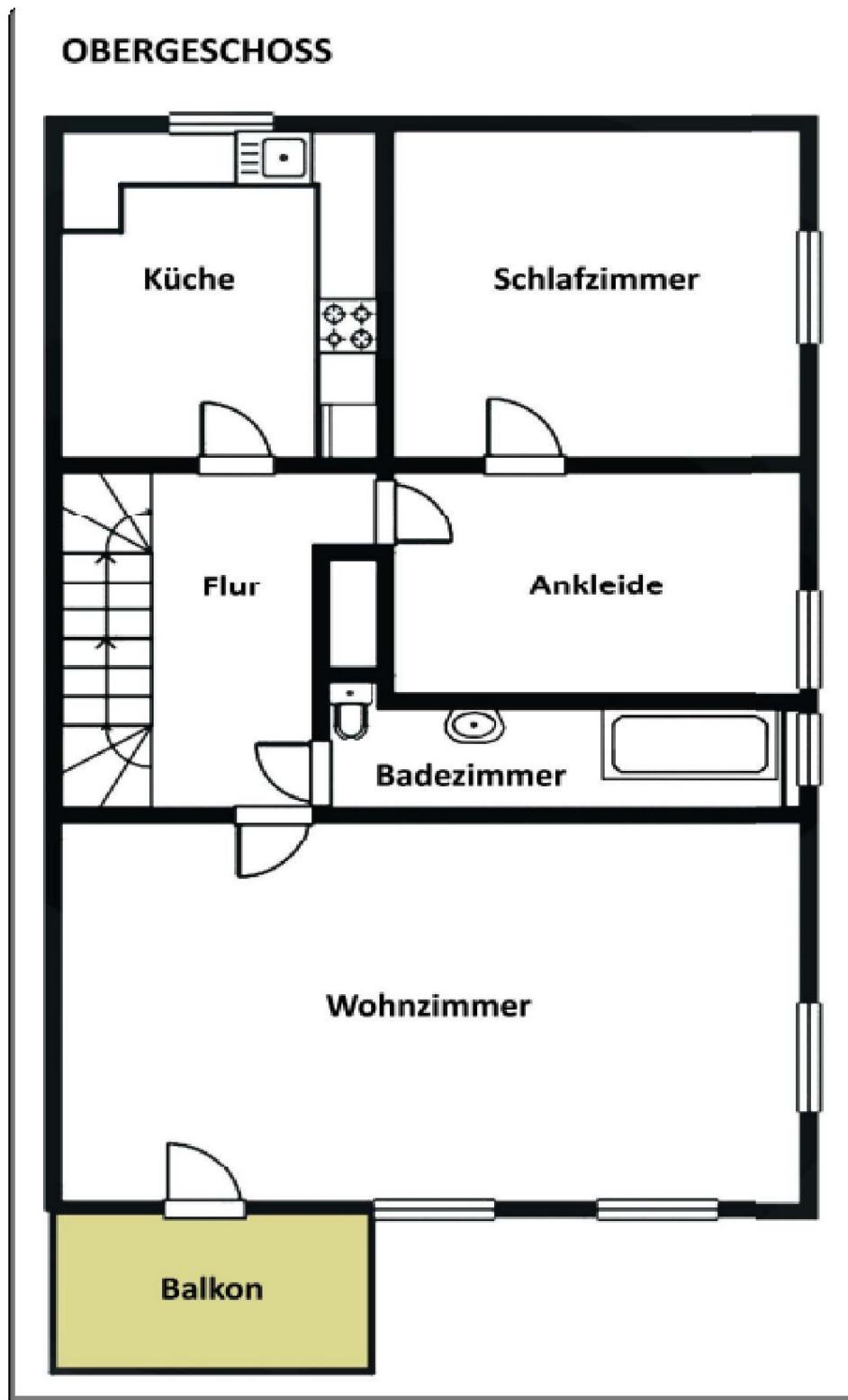
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Grundrisse

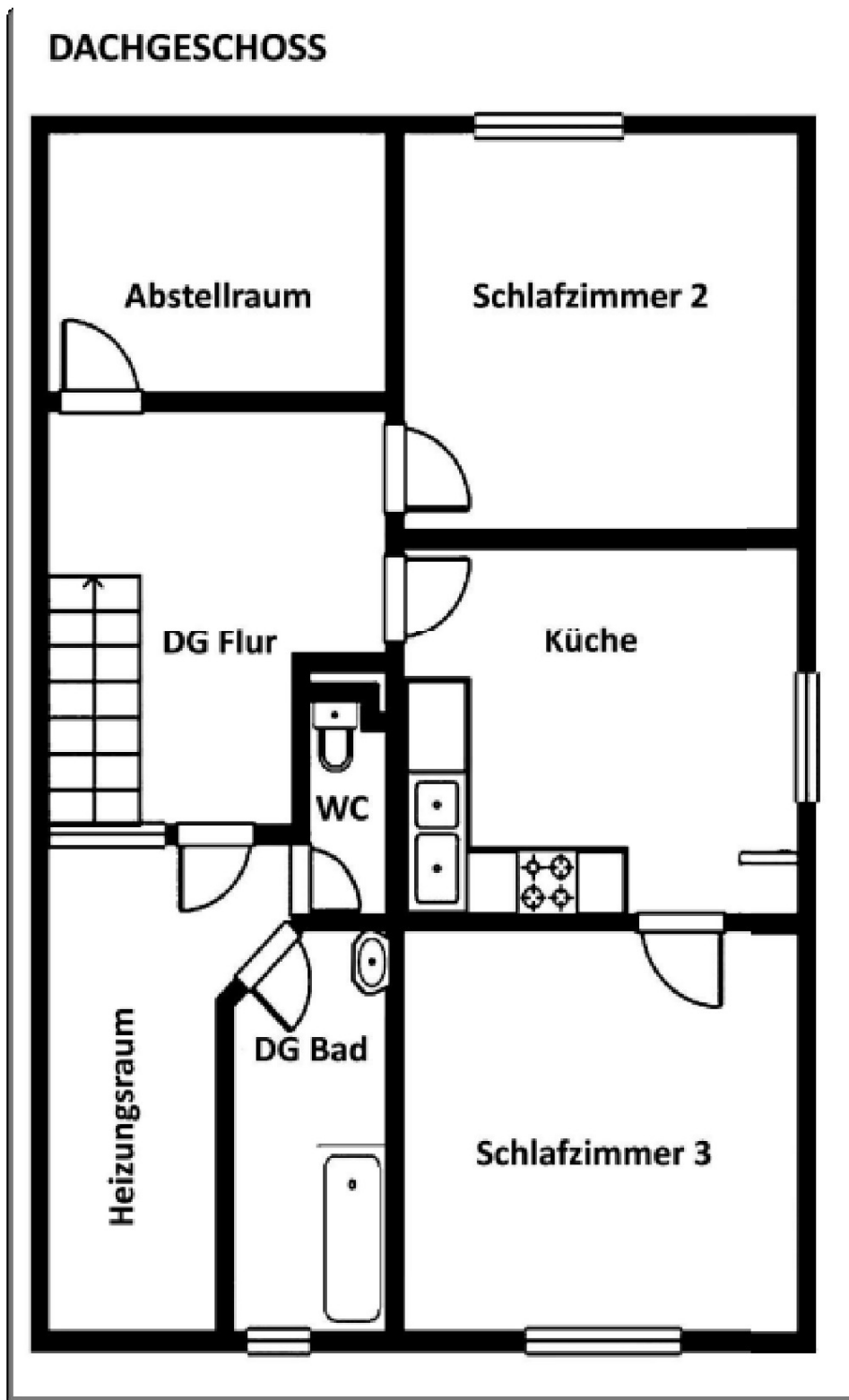
ERDGESCHOSS



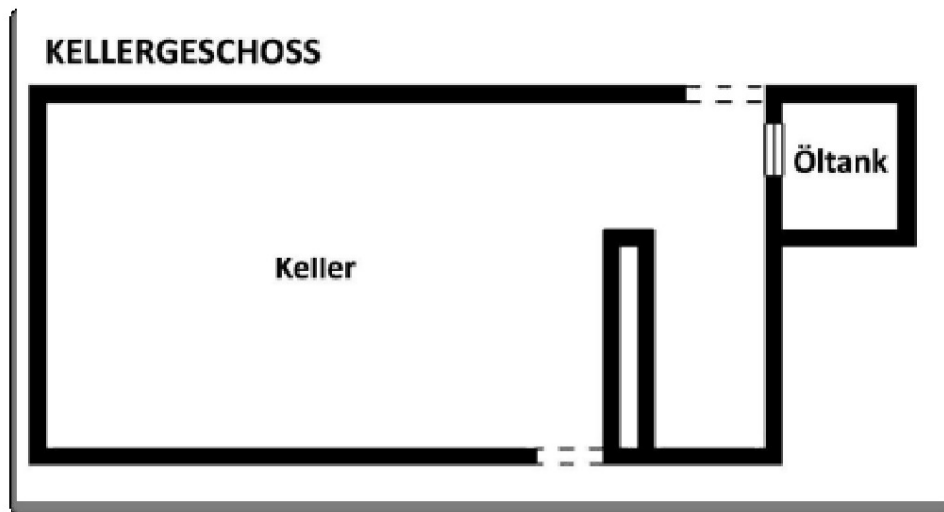
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Expose



Gemütliches, zentrales und
familienfreundliches Altstadthaus
mit vielen Optionen!

Ein einzugsbereites Haus in der
Altstadt!

Sackgasse 4 in 97337 Dettelbach

Ihr neues Zuhause in der Dettelbacher Altstadt



Das gepflegte, jedoch modernisierungsbedürftige Altstadthaus befindet sich in **zentraler Lage in der historischen Altstadt von Dettelbach**.

Die Gemeinde Dettelbach liegt im **Nordwesten des Landkreises Kitzingen** im bayerischen Regierungsbezirk **Unterfranken**, im landschaftlich reizvollen **Maindreieck**. Das Gemeindegebiet liegt überwiegend auf der **linken Mainseite** und grenzt u. a. an den Landkreis Würzburg sowie an umliegende Gemeinden wie Prosselsheim, Schwarzach am Main, Albertshofen, Mainstockheim und Biebelried.

Die Gemeinde zählt rund **6.900 Einwohner** und bietet eine gelungene Kombination aus **historischem Flair**, städtischer Infrastruktur und ländlicher Lebensqualität. Die nächstgrößere Stadt ist **Kitzingen** (ca. **11 km** entfernt), **Volkach** liegt etwa **11 km** entfernt. Die Großstadt **Würzburg** ist in ca. **19 km** erreichbar.

Objektbeschreibung

1930
Baujahr

191m²
Wohn-
fläche

137m²
Grund-
stück

2 Vollge-
schosse

8
Zimmer

3-4
Schlaf-
zimmer

3 Bade-
zimmer

1 Balkon

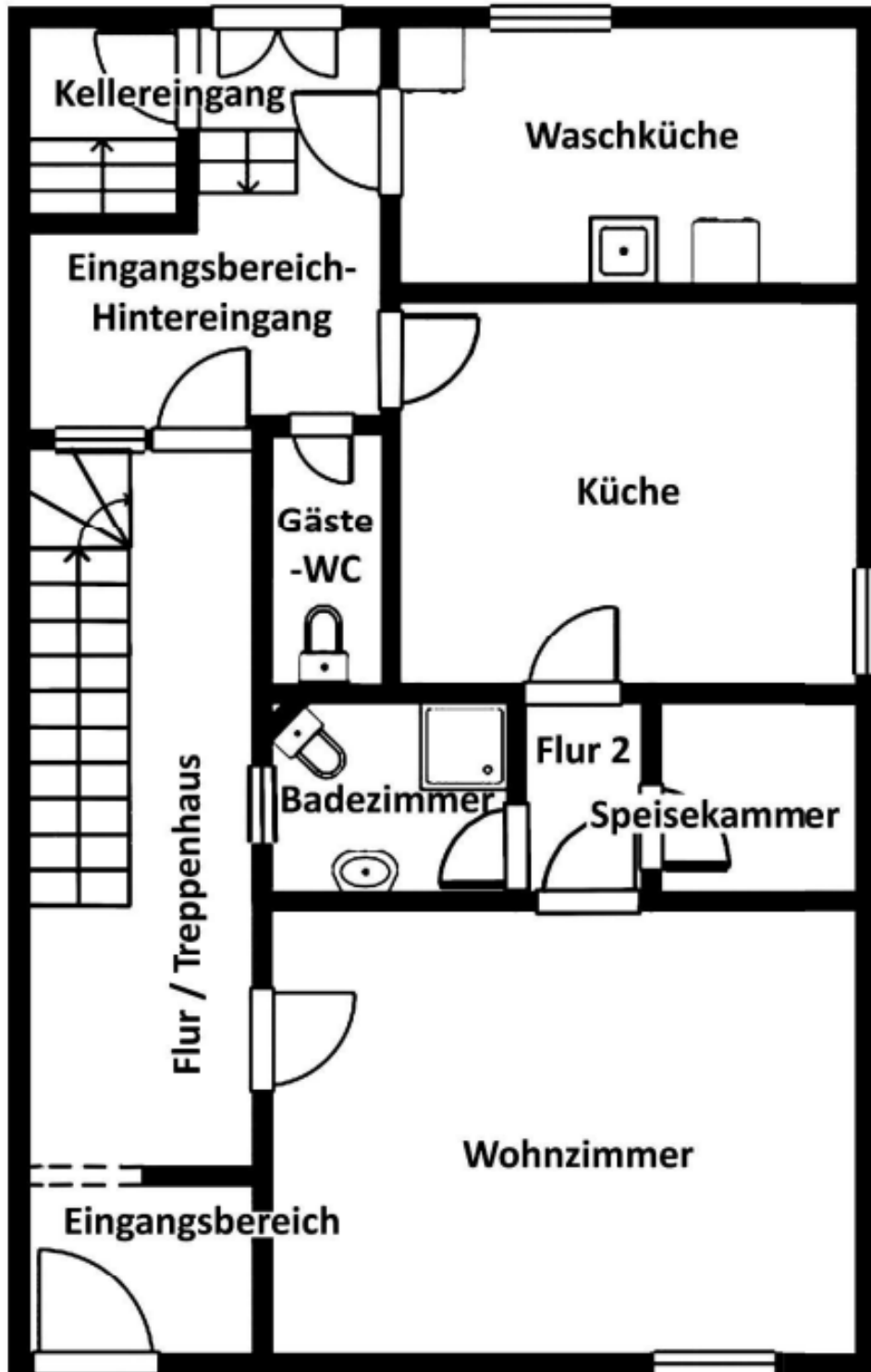
Das praktisch geschnittene, **massive Bruchsteinhaus (Baujahr ca. 1930)** befindet sich in **zentraler Lage der historischen Altstadt von Dettelbach**, nahe dem Alten Rathaus. Auf ca. **191 m² Wohnfläche** und einem ca. **137 m² großen Grundstück** bietet das gepflegte, jedoch **modernisierungsbedürftige** Objekt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für **Familien, Mehrgenerationenwohnen** oder auch eine **Aufteilung in zwei Wohneinheiten**. Besonders vorteilhaft sind die **zwei separaten Eingänge** (vorne/hinten) sowie die Tatsache, dass sich **auf jeder Etage** jeweils **Bad/WC, Küche und Schlafmöglichkeiten** befinden.

Ein großer Pluspunkt: Das Haus ist **bezugsfähig**, da keine umfangreichen Sanierungen notwendig sind. Modernisierungen wie Malerarbeiten oder selektive Bodenarbeiten können flexibel **raum- oder etagenweise** nach dem Einzug umgesetzt werden. Der kleine, gepflegte **Blumen-/Gartenbereich vor dem Haus in Südausrichtung** ergänzt den charmanten Altstadtcharakter. Beheizt wird die Immobilie über eine **Gastherme (ca. 2000)**, zusätzlich ist im Obergeschoss ein **Einzel-Ölofen** vorhanden (Öltanks: **3 x 1.500 Liter** im Keller; Tankraum ggf. als Pelletlager nutzbar). **Stellplätze** sind nicht vorhanden. Bodenbeläge bestehen aus **Fliesen, PVC, Laminat (u.a. 2019), Parkett und Teppich**.

Das Dach ist dicht (letzte Eindeckung ca. vor 35 Jahren), der Balkon im Obergeschoss wurde vor ca. 20 Jahren errichtet.

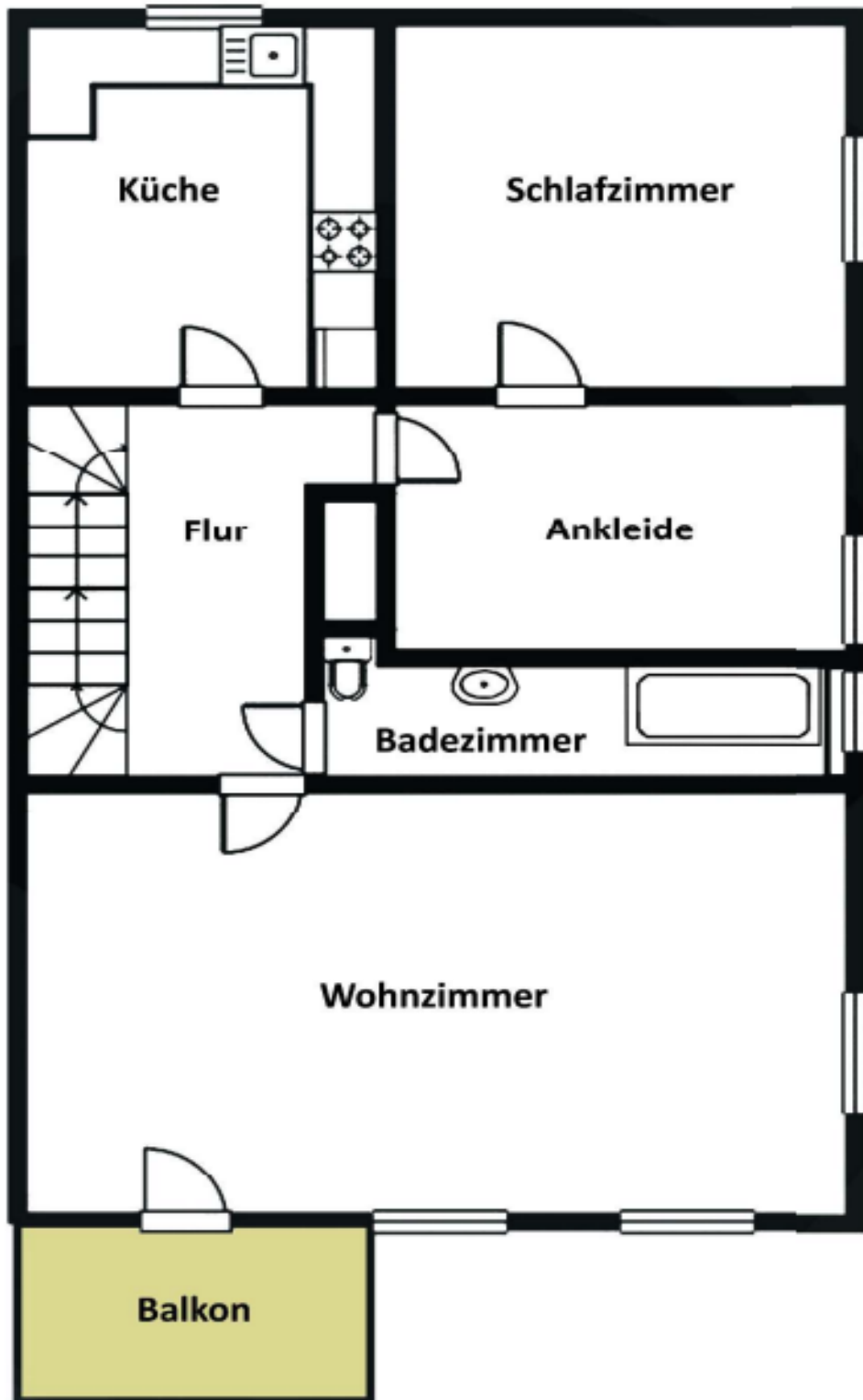
Grundriss

ERDGESCHOSS



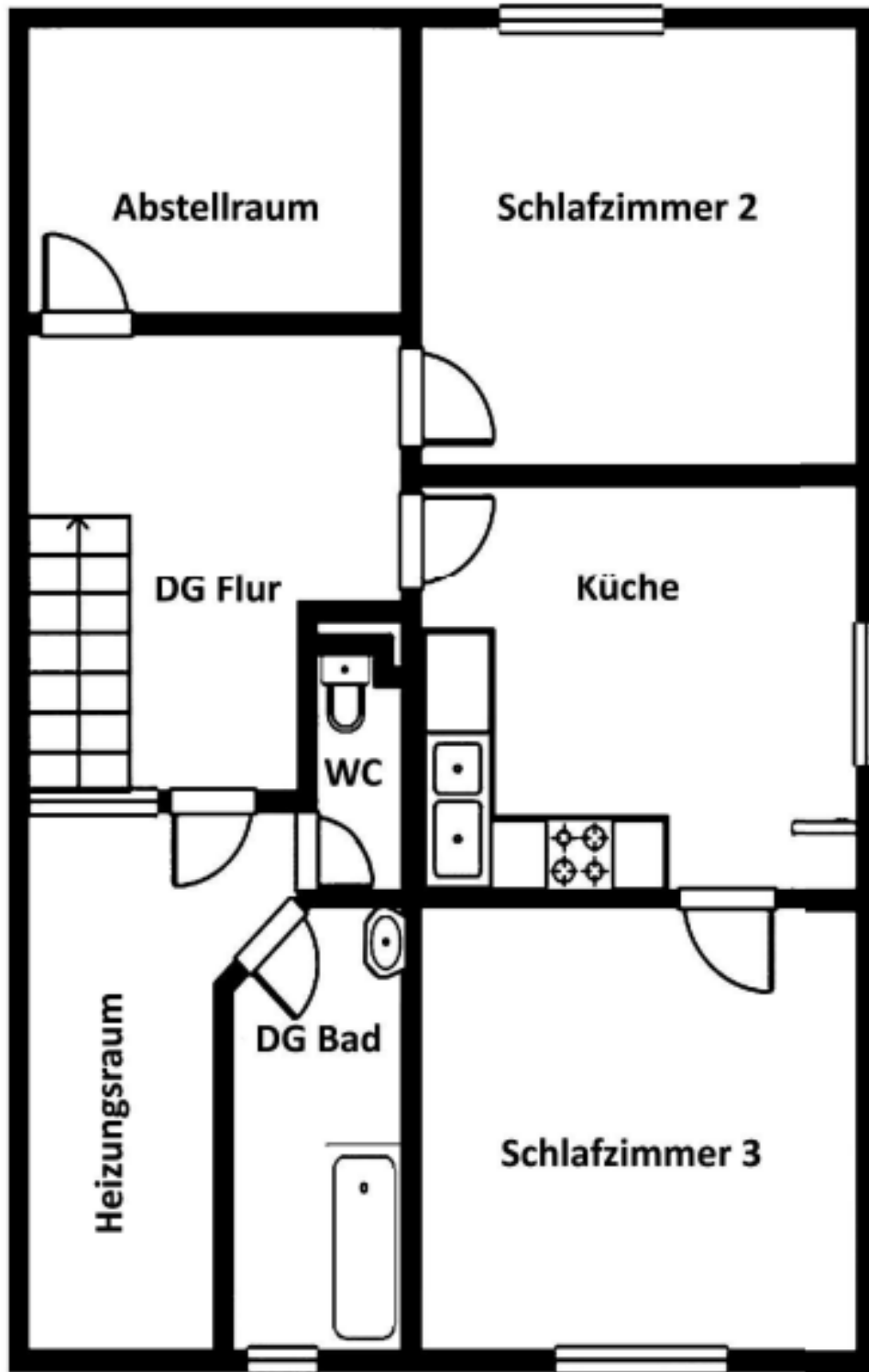
Grundriss

OBERGESCHOSS



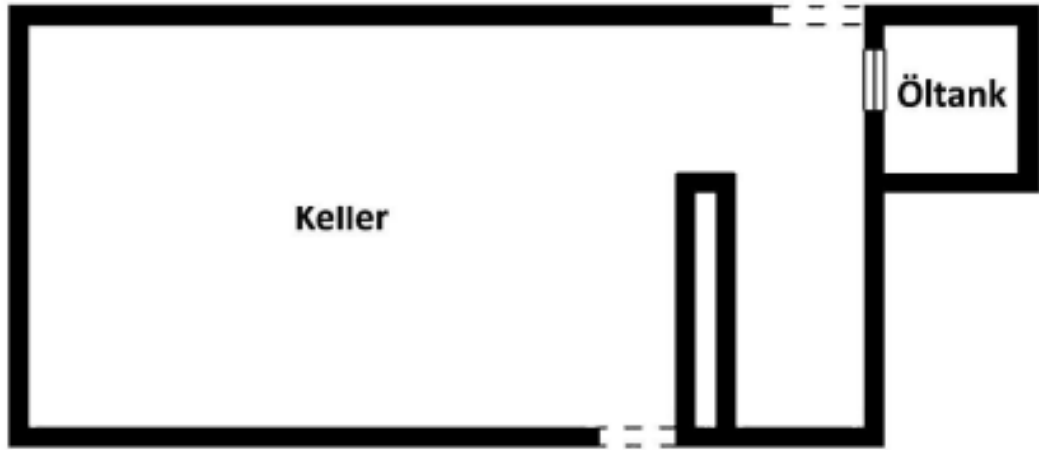
Grundriss

DACHGESCHOSS



Grundriss

KELLERGESCHOSS



Außenansicht



Vorgarten und Windfang im Eingangsbereich



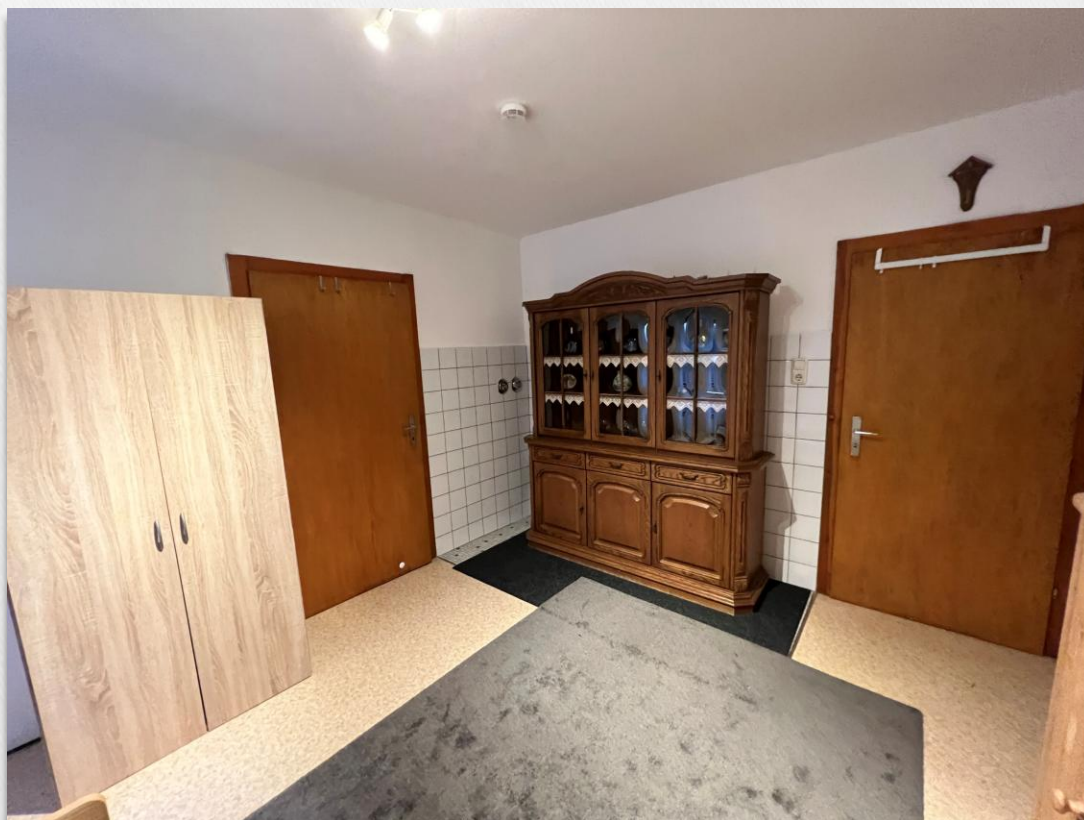
Bilder des Erdgeschosses (Wohnzimmer)



Badezimmer und Flur 2



Küche mit Esszimmer oder Schlafmöglichkeit



Eingangsbereich hinten mit Türe zum Keller und zur Waschküche



Waschraum und Gäste-WC



Bilder des Obergeschosses (Küche)



Schlafzimmer



Ankleide und Badezimmer



Wohnzimmer



Treppenhaus und Balkon



Bilder des Dachgeschosses (Treppenhaus)



Abstellraum/Büro und Kinderzimmer



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer mit Wanne (WC Separat)



Heizungsraum mit Ziehtreppe und Keller

