

# Exposé

## Einfamilienhaus in Retzstadt

**Einfamilienhaus in ruhiger Lage, mit traumhaftem  
Ausblick und viel Entwicklungspotenzial**



Objekt-Nr. OM-421866

### Einfamilienhaus

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:  
Jürgen Rudolf

97282 Retzstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	751,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dürfen wir vorstellen? Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage, mit traumhaftem Ausblick und viel Entwicklungspotenzial!

Das im Jahr 1967 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einer einzigartigen, besonders ruhigen Sackgassenlage mit einem traumhaften Blick über die Dächer des Weinort Retzstadt mit seinen zahlreichen Weinbergen.

Das Wohnhaus verfügt über zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Zimmer im Dachgeschoss. Ergänzt wird das Gebäude durch einen in den 1980er Jahren angebauten, über die gesamte Hausbreite verlaufenden Wintergarten, der beheizbar ist und einen direkten Zugang zum hangseitigen Garten ermöglicht. Das Haus bietet ein großzügiges Raumangebot mit acht Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer auf ca. 185 m<sup>2</sup> und eignet sich besonders gut für Familien oder Eigennutzer mit hohem Platzbedarf.

Im Erdgeschoss erschließt ein zentraler Flur das Esszimmer mit angrenzender Küche, ein Arbeitszimmer, ein Bad mit separatem WC, mehrere Keller- und Hauswirtschaftsräume sowie den Zugang zum Innenhof. Das Obergeschoss erschließt das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer sowie das Eltern-Schlafzimmer, beide mit grandiosem Blick über Retzstadt und seine Weinberge, sowie drei weitere Wohn- und Schlafräume, ein separates WC sowie den Zugang zum Wintergarten. Das Dachgeschoss ist mit einem weiteren Wohnraum ausgebaut, weitere Flächen stehen dort als Lagerraum zur Verfügung.

Im Obergeschoss bietet die vorhandene Raumaufteilung sehr gute Möglichkeiten, durch das Zusammenlegen einzelner Zimmer großzügige, offene Wohnkonzepte mit Küche, Wohn- und Esszimmer zu realisieren oder den Wintergarten stärker in das Wohnkonzept zu integrieren. Im Erdgeschoss eröffnet der Grundriss Potenzial für einen komfortablen Wellnessbereich, beispielsweise mit einem großzügigen Bad mit Sauna.

Zur Immobilie gehören auf dem ca. 751 m<sup>2</sup> großen Grundstück zudem eine großzügige Garage mit Arbeitsgrube, ein geschützter Innenhof mit angrenzender Werkstatt sowie eine große Regenwasserzisterne. Das Garagendach wurde als Dachterrasse konzipiert und könnte entsprechend ausgebaut werden. Etwa 30 Meter vom Wohnhaus entfernt befindet sich in Hanglage ein weiteres massives Nebengebäude (ca. 36 m<sup>2</sup>) aus den 1970er Jahren, ehemals als Bienenhaus genutzt, mit idealen Flächen für Hobby, Lager oder handwerkliche Nutzung.

Die Gebäude befinden sich überwiegend im ursprünglichen Zustand. Die Immobilie wurde stets gepflegt, die Bausubstanz gilt als solide, jedoch sind umfassende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich der Haustechnik, der Fenster und des Innenausbau, notwendig. Die notwendigen Modernisierungen erlauben die Umsetzung eines umfassenden, zeitgemäßen und zukunftsorientierten Energiekonzepts.

Die Immobilie wurde bis August 2024 eigengenutzt, steht derzeit vollständig leer (wird aber zwischenzeitlich beheizt) und kann kurzfristig besenrein übergeben werden. Der Verkauf erfolgt privat durch die Eigentümerin und provvisionsfrei!

Insgesamt handelt es sich um eine substanzstarke Bestandsimmobilie mit viel Platz, ruhiger Lage und erheblichem Entwicklungspotenzial für Käufer, die ein Haus nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten – möglicherweise auch in Eigenleistung.

## Ausstattung

Bauweise: Massivhaus mit Satteldach

Anzahl Etagen: 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss

Anzahl Wohneinheiten: 1 (Einfamilienhaus)

Keller: Teilkeller (Hanglage, Erdgeschoss)

Garagen / Stellplätze: Garage mit 1,5 Stellplätzen

Zimmer:

Anzahl Schlaf-/Arbeitszimmer: 6

Anzahl Wohn-/Esszimmer: 2

Anzahl Küchen: 1

Anzahl Badezimmer: 1

Anzahl separate WCs: 2

Anzahl Hauswirtschaftsräume: 1

Anzahl Kellerräume: 3

Anzahl Abstellräume: 2

Besondere Ausstattungsmerkmale:

Nebengebäude: Halle mit ca. 36 m<sup>2</sup> in Hanglage (Baujahr 1974)

Wintergarten: Ja, ca. 26 m<sup>2</sup>, beheizbar (Bau rund um 1985)

Terrasse: Ja, ca. 13 m<sup>2</sup>

Dachterrasse: Ausbau vorbereitet, ca. 36 m<sup>2</sup>

Rollläden/Jalousien: Ja, an allen Fenstern

Energie & Wärme:

Heizungstyp: Elektrische Nachspeicheröfen (Baujahr 1985)

Warmwasserbereitung: Elektrischer Warmwasserboiler (zentral)

Energieausweis: vorläufiger Bedarfsausweis, Endenergiebedarf (vorläufig): 137,5 kWh / (m<sup>2</sup> \* a), Energieeffizienzklasse (vorläufig): E

Internet & Fernsehen:

Internet: Glasfaser (aktuell im Ausbau) bis zu 1.000 MBit/s, Kabel bis zu 200 MBit/s, DSL bis zu 175 MBit/s

Fernsehen: Kabel (PYÜR), IPTV & Streaming, Satellit möglich

#### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Die von uns genannten Informationen und Angaben zum Objekt sind ausdrücklich unverbindlich und nur zur Vorabinformation bestimmt. Wir können keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen. Rechtsgrundlage bildet allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Bei den Bildern mit Einrichtung handelt es sich um Rendering-Bilder, die nur der Illustration dienen. Sie können von den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten leicht abweichen. Beim Umbauvorschlag handelt es sich um einen unverbindlichen Vorschlag, der nur der Illustration dient. Dieser wurde von keinem Architekten oder Statiker geprüft.

## **Lage**

Retzstadt liegt in einer idyllischen, von Weinbergen geprägten Landschaft im bayerischen Landkreis Main-Spessart. Die sanften Hügel und weitläufigen Weinbauflächen prägen das Bild der Region und bieten eine malerische Kulisse für die Gemeinde mit ca. 1.650 Einwohnern. Retzstadt, das als „Reccisstadt“ erstmals Mitte des 8. Jahrhunderts urkundlich erwähnt wurde, liegt etwa 5 km vom Main entfernt rechtsseitig im Maindreieck in einem malerischen Seitental. Besonders auffällig sind die zahlreichen Wander- und Radwege, die sich durch die

Weinberge und Wälder rund um das Dorf schlängeln. Aus diesem Grund bezeichnet sich Retzstadt auch als „Dorf der Wege“, was die vielfältigen Möglichkeiten zur Erkundung der Natur und Umgebung widerspiegelt. Das rege Vereinsleben und die regelmäßigen Dorffeste erlauben eine schnelle und einfache Integration ins aktive Dorfleben.

Retzstadt verfügt über einen modernen und preisgekrönten Dorfladen mit Bäcker- und Metzger-Theke zur Nahversorgung, einen Getränkemarkt, ein Restaurant und eine Häckerwirtschaft, zahlreiche familiengeführte Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe (z.B. Friseur, Physio- und Ergotherapie, Schreibwaren, Gärtnerei, Kfz-Werkstatt, Elektro, Heizung und Sanitär, Fließenleger, Malerbetrieb, Schreinerei) und einen Hausarzt. Retzstadt hat einen eigenen Kindergarten und eine Grundschule. Im ca. 5 km entfernten Nachbarort Retzbach sowie dem Markt Zellingen (ca. 6.500 Einwohner) auf der anderen Mainseite können alle wesentlichen Bedarfe der Daseinsvorsorge (Gesundheit (mehrere Haus- und Zahnärzte), Bildung (Mittelschule), Einkaufen (diverse Discounter und Supermärkte), Gastronomie, Freizeit, etc.) ortsnah erfüllt werden.

Retzstadt ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Gemeinde liegt zwischen der Universitätsstadt Würzburg (ca. 128.000 Einwohner, ca. 22 km = 20 Minuten Entfernung) und der bedeutenden Industriestadt Schweinfurt (ca. 55.000 Einwohner, ca. 38 km = 30 Minuten Entfernung), die den gemeinsamen Wirtschaftsraum Mainfranken bilden. Die nächstgelegene Kleinstadt ist Karlstadt (ca. 15.000 Einwohner, ca. 13 km = 12 Minuten Entfernung). Der Nachbarort Retzbach liegt an der bedeutenden Main-Spessart-Bahn von Würzburg nach Aschaffenburg (weiter nach Frankfurt am Main) und verfügt über einen großen Park-&-Ride-Parkplatz. Retzbach ist etwa stündlich innerhalb von gut 10 Minuten per Bus, Würzburg von Retzbach halbstündlich mit Regionalzügen innerhalb von gut 10 Minuten erreichbar. Würzburg ist ein ICE Knotenpunkt an der Schnellfahrstrecke Würzburg-Hannover (Richtung Nürnberg/München, Köln/Bonn/Düsseldorf, Hamburg). Retzstadt liegt ca. 13 km von der Nord-Süd-Autobahn A7 entfernt.

**Entfernungen:**

Dorfladen: ca. 400 Meter

Discounter: ca. 6 km

Supermarkt: ca. 10 km

Kindergarten: ca. 250 Meter

Grundschule: ca. 250 Meter

Mittelschule: ca. 8 km

Hausarzt: ca. 300 Meter

Weitere Ärzte: ca. 5 bis 8 km

Apotheke: ca. 8 km

Bushaltestelle: ca. 400 Meter

Bahnhof: ca. 6 km (Bahnhof Retzbach-Zellingen)

Autobahn: ca. 13 km (Autobahn A7, Ausfahrt 100)

**Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Impression Vorgarten

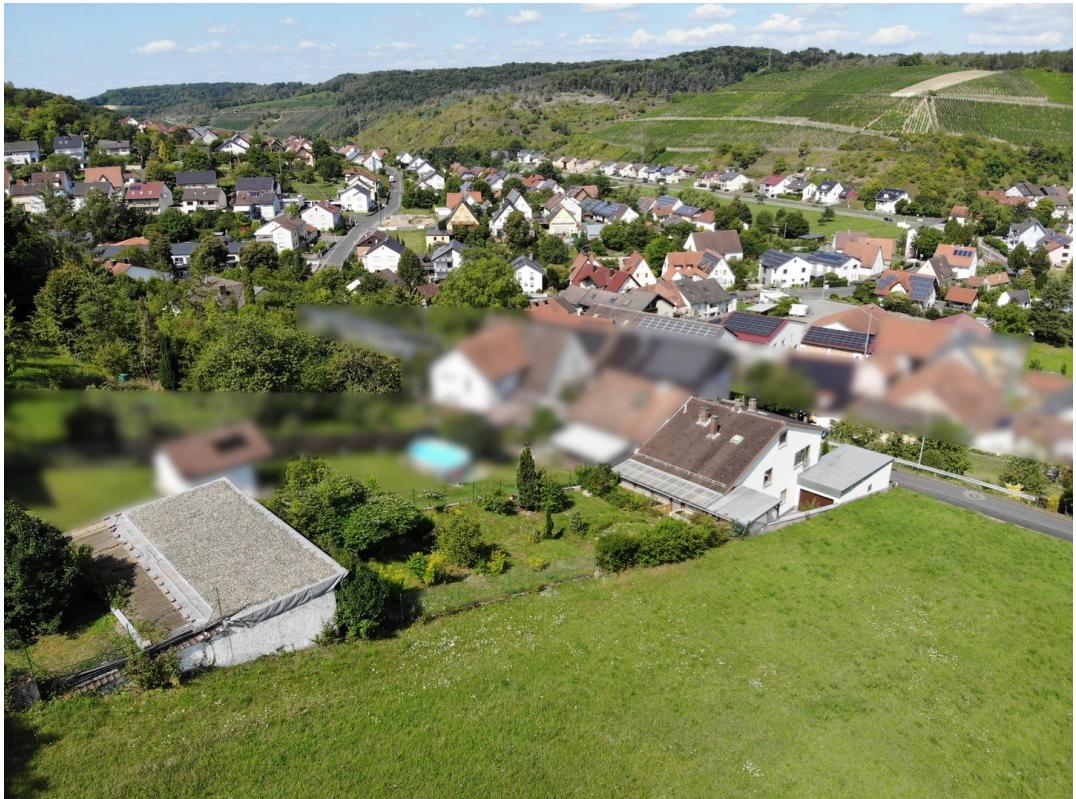


Frontalansicht



Vogelperspektive

# Exposé - Galerie



Gesamtensemble



Esszimmer und Küche (EG)

# Exposé - Galerie



Esszimmer Ausblick (EG)



Badezimmer (EG)



Separates WC (EG)

# Exposé - Galerie



Flur (EG)



Wohnzimmer (OG)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ausblick (OG)



Wohnzimmer (Rendering)

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ausblick (OG)



Kinder 1 (OG)

# Exposé - Galerie



Kinder 3 (OG)



Wintergarten (OG)

# Exposé - Galerie



Flur (OG)



Kinder 4 (DG)

# Exposé - Galerie



Garage



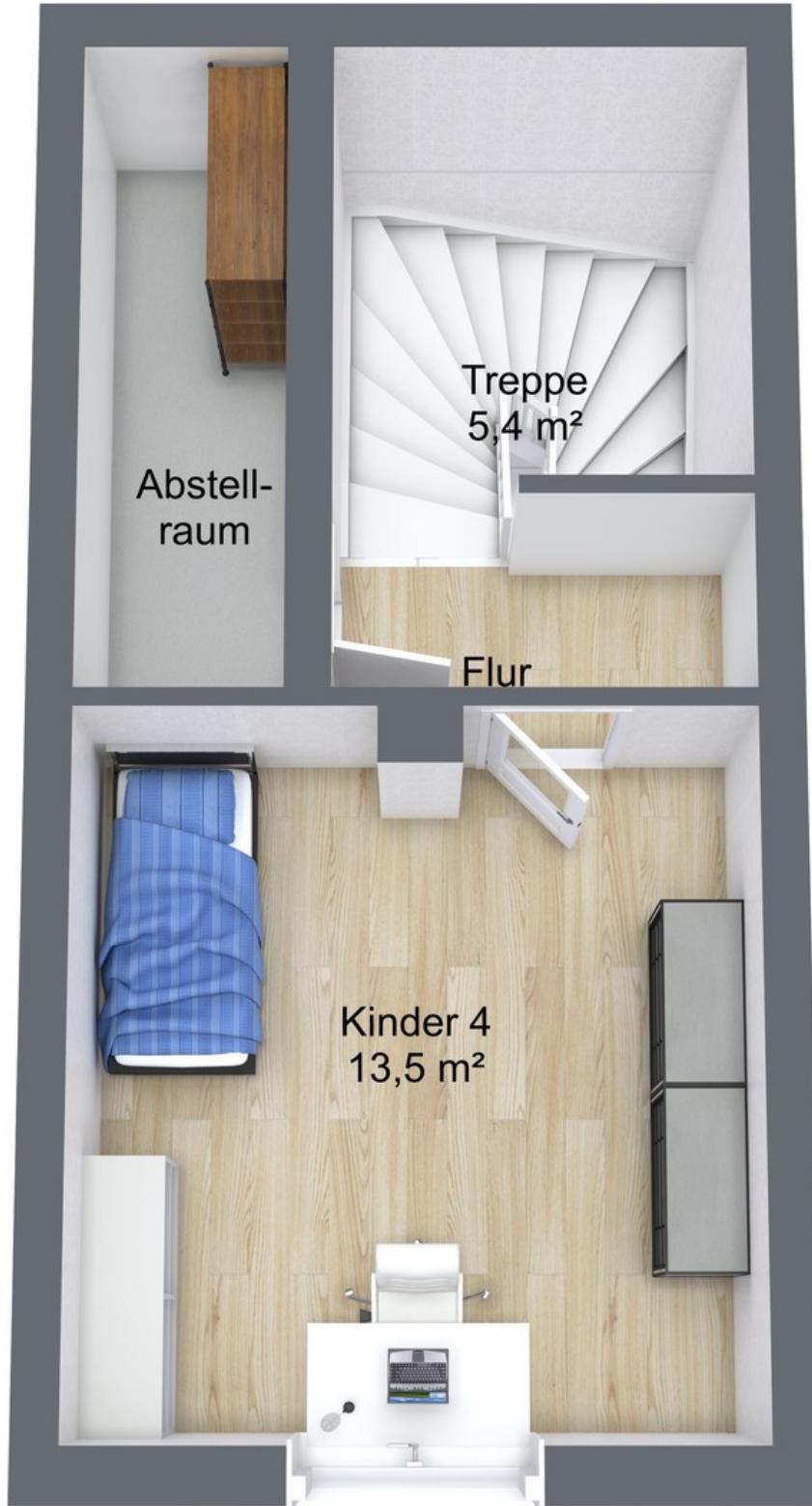
Gartenimpressionen 1

# Exposé - Galerie



Gartenimpressionen 2

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

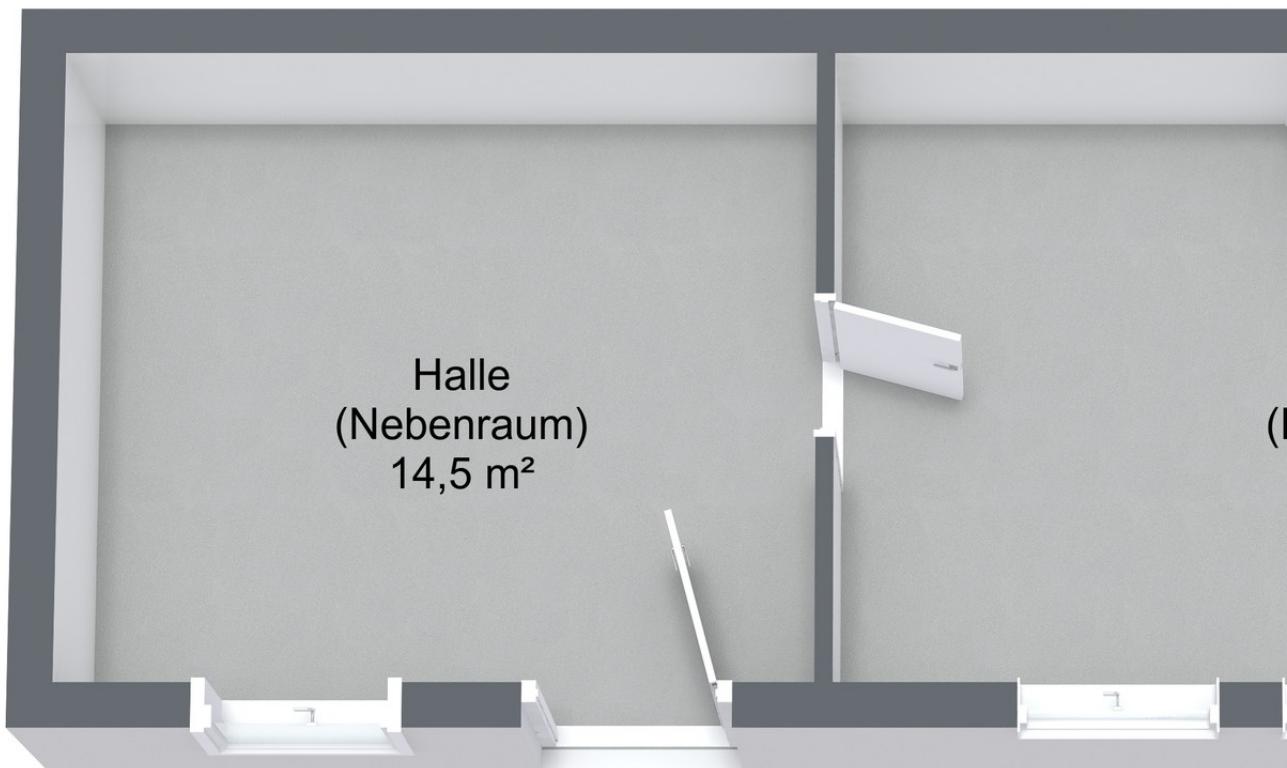


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Nebengebäude (Halle)



Umbauvorschlag - Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

