



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

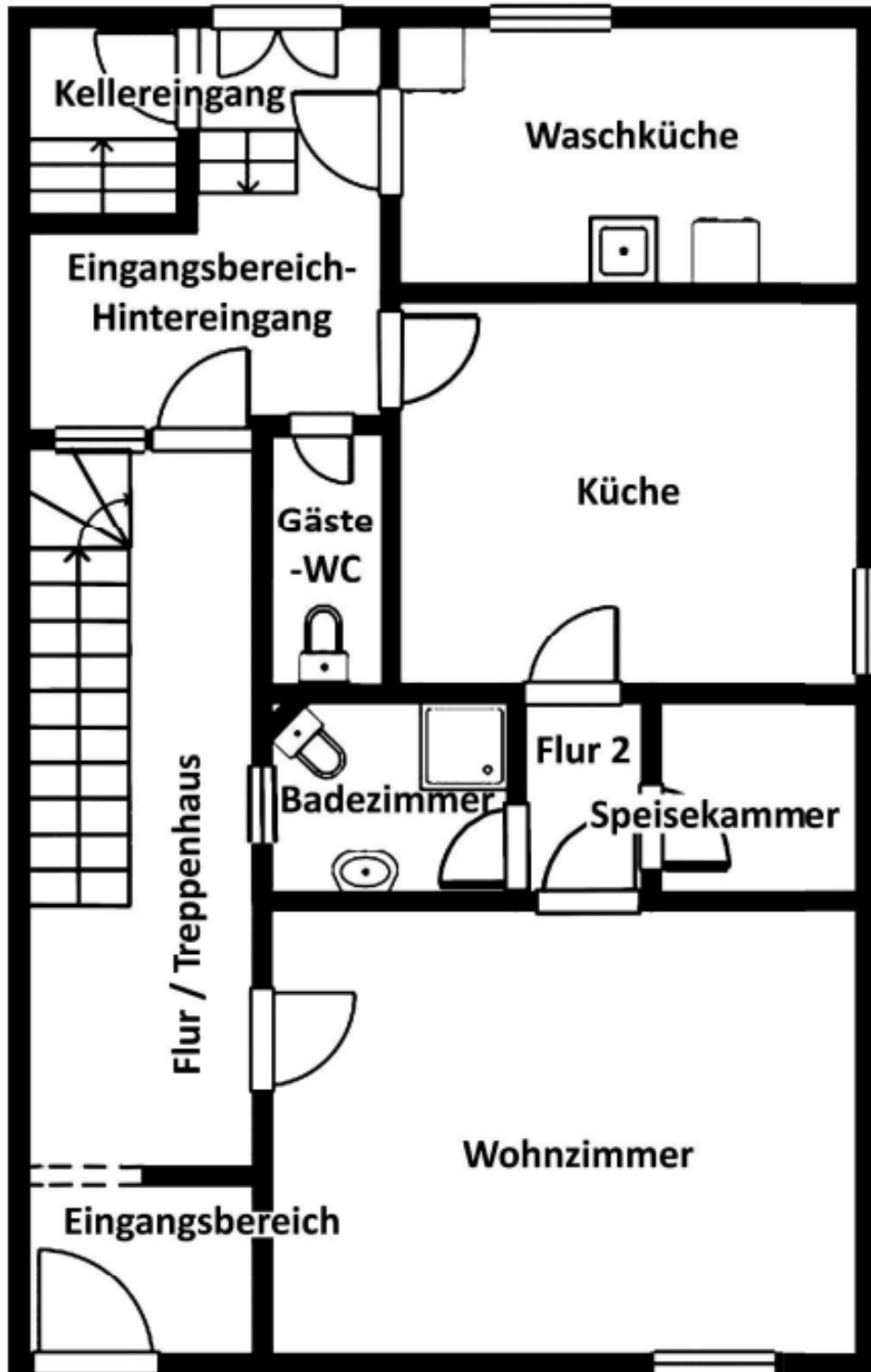
Das praktisch geschnittene, **massive Bruchsteinhaus (Baujahr ca. 1930)** befindet sich in **zentraler Lage der historischen Altstadt von Dettelbach**, nahe dem Alten Rathaus. Auf ca. **191 m² Wohnfläche** und einem ca. **137 m² großen Grundstück** bietet das gepflegte, jedoch **modernisierungsbedürftige** 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.

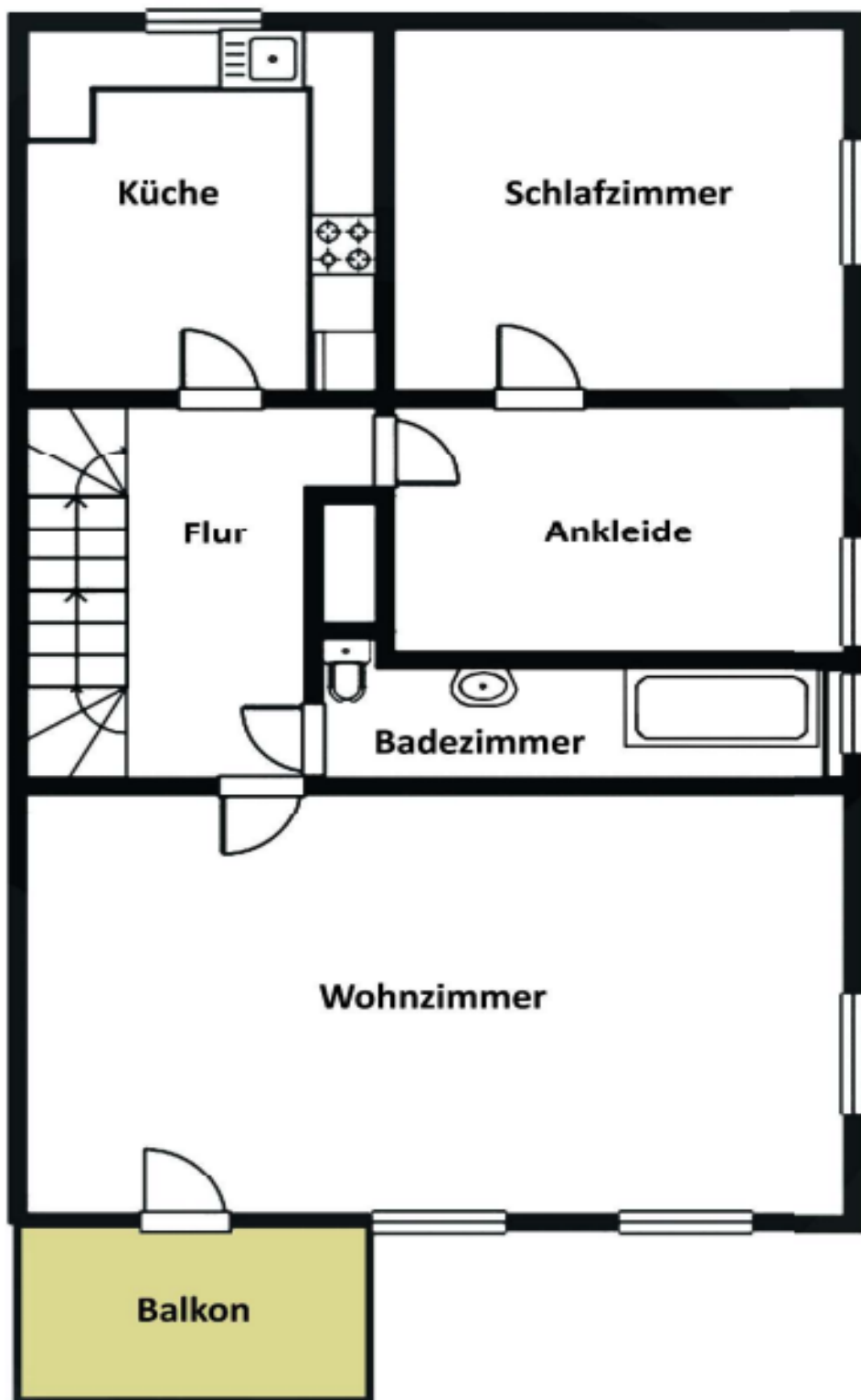
Grundriss

ERDGESCHOSS



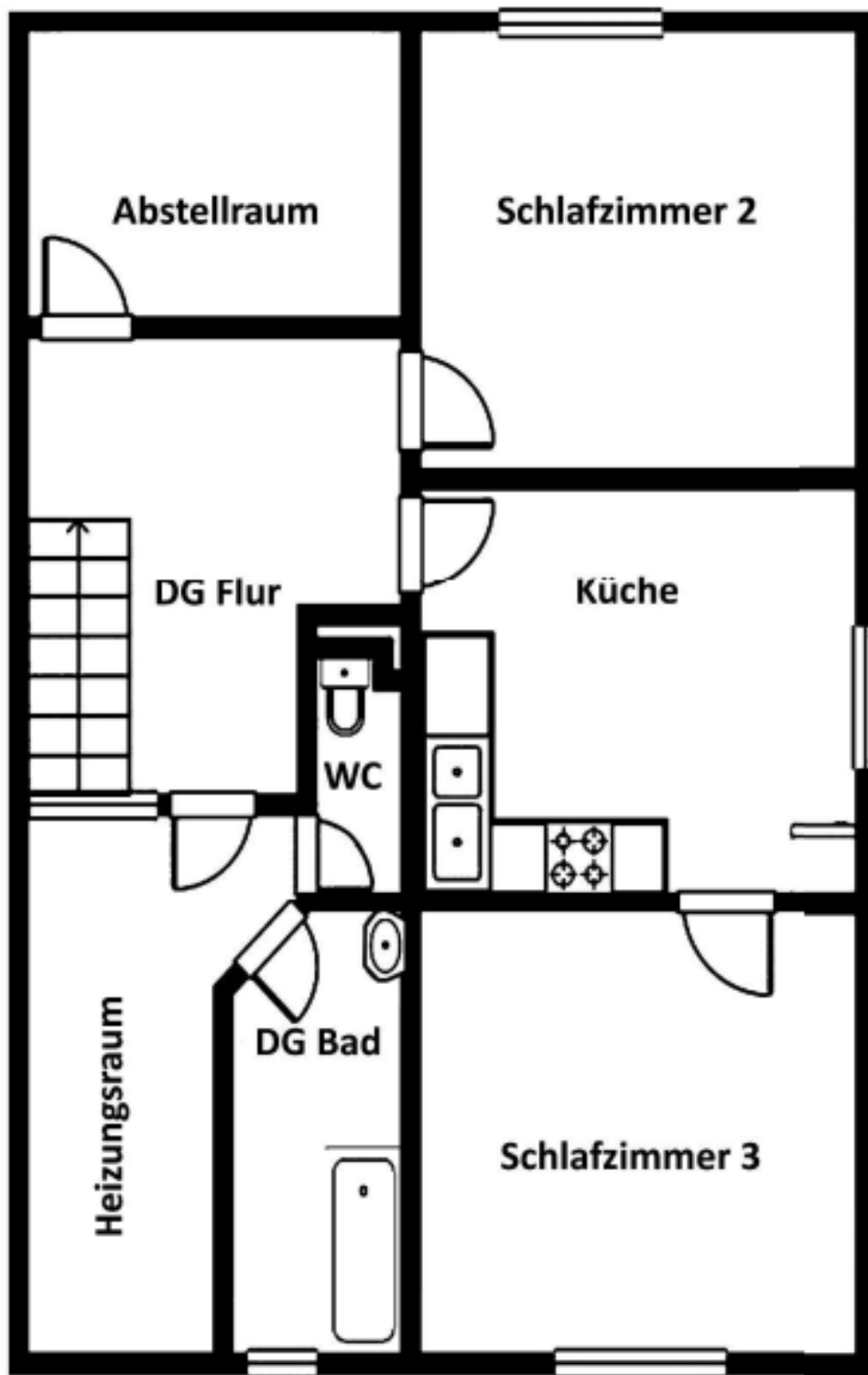
Grundriss

OBERGESCHOSS



Grundriss

DACHGESCHOSS



Grundriss

KELLERGECHOSS



Außenansicht



Vorgarten und Windfang im Eingangsbereich



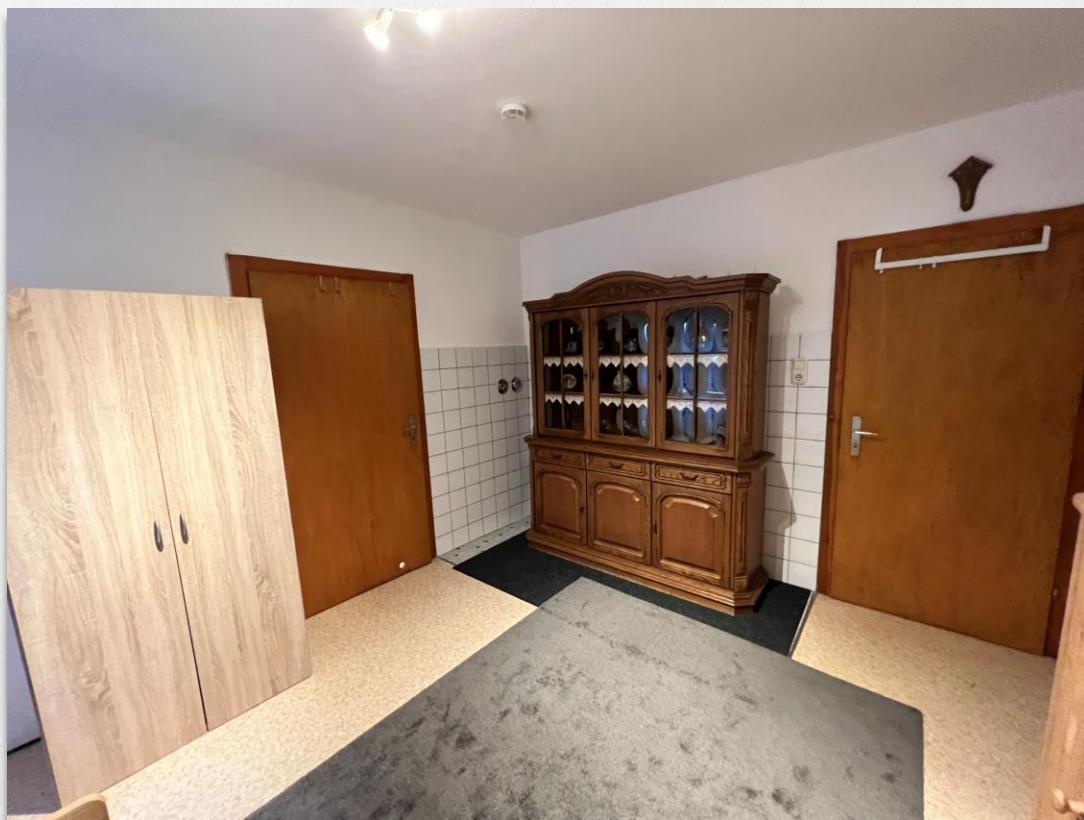
Bilder des Erdgeschosses (Wohnzimmer)



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

