

Würzburg – Steinbachtal

# Stadt Würzburg: Gepflegtes, modernisiertes Mehrfamilienhaus in gefragter Lage zu verkaufen

????????? ??????????: 25050018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 1.480.000 EUR • ??????????: ca. 367 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ?????? ????: 800 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

?? ??? ??????

???????? ??????????	25050018	????? ???????	1.480.000 EUR
????????????	ca. 367 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	10		
???????????? ??? ??????????	7		
??????????	4	????? ??????????????	2017
????? ??????????????	1974	????????? ??????????????	???????
?????? ??????????????	5 x ???????	???????????????????? ??????	ca. 25 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	126.11 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	04.06.2030	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	???????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1974
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

?? ????????



???????? ??????????: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

?? ?????????



???????? ??????????: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

?? ?????????



???????? ??????????: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

?? ?????????





??????? ???????: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

?? ????????



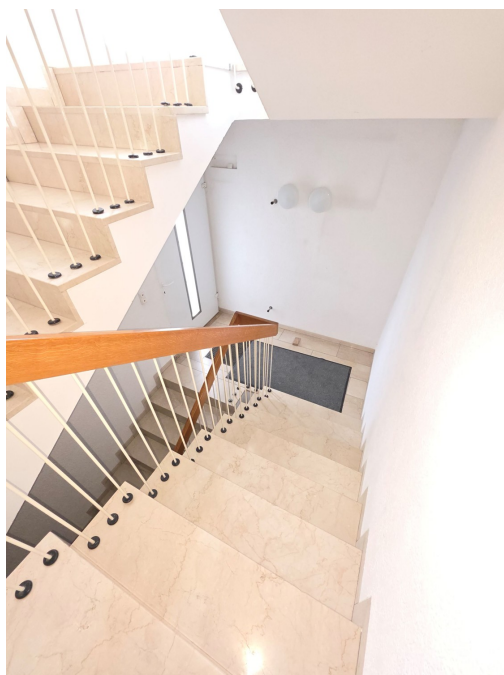
???????? ??????????: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

?? ?????????



??????? ???????: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

?? ????????



??????? ???????: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

?? ????????



???????? ??????????: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

??? ?????? ???????????

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten!

Wir freuen uns, Ihnen dieses modernisierte und gepflegte Mehrfamilienhaus in einer gefragten Lagen der Stadt Würzburg anbieten zu dürfen.

Das terrassenförmige Gebäude beherbergt 4 Wohneinheiten und 5 Garagen. Dahinter ein Gartenhäuschen.

Das Mehrfamilienhaus mit Erstbezug 1974 steht auf einem Grundstück von ca. 800 m<sup>2</sup>.

Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 367 m<sup>2</sup>, die sich auf 10 Zimmer, 4 Küchen, 4 Bäder und 3 Gäste-WC´s verteilt. Zusätzlich steht eine Nutzfläche von ca. 25 m<sup>2</sup> im Gebäude zur Verfügung.

Die Aufteilung der Etagen mit den darin befindlichen Wohneinheiten ist wie folgt  
- Erdgeschoss - hier befinden sich zwei Wohneinheiten.

Wohnung 1 mit ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Aufteilung: Flur, WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit Dusche, Wohnraum, Küche mit Eßdiele, Terrasse).

Wohnung 2 mit ca. 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Aufteilung: Wohn-Schlafräum, Bad mit Dusche & WC, Küche, Flur, Abstellraum).

Weiterhin liegt im EG der Heizungs-/Technikraum und im hinteren, erdberührten Bereich 3 Kellerräume.

- Obergeschoss-1:

Wohnung mit ca. 134 m<sup>2</sup> (Aufteilung: Diele, Wohnraum mit Terrassenzugang, Tageslicht-WC, Schlaf- und Kinderzimmer jeweils mit Terrassenzugang Gartenseite, Küche mit Terrassenzugang, Tageslichtbad mit Wanne & Dusche).

- Obergeschoss-2:

Wohnung mit ca. 92 m<sup>2</sup> (Aufteilung: Wohnraum und Kinderzimmer jeweils mit Balkonzugang, Schlafzimmer, Flur, WC, Tageslichtbad mit Wanne & Dusche, Küche mit Einbauküche, Eßdiele).

Die jährlichen Mieteinnahmen betragen: 59.868,- €.

Der Kaufpreis dieses gepflegten, modernisierten Mehrfamilienhauses inkl. des ca. 800 m<sup>2</sup>

großen Grundstückes beträgt 1.480.000,- €. Enthalten ist die Einbauküche im DG, das Gartenhäuschen und die 5 Garagen. Die Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.

Auf Wunsch können Sie das anschließende Baugrundstück mit ca. 500 m<sup>2</sup> zusätzlich erwerben. Der Kaufpreis beträgt 200.000,- €. Die Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.

Ein geeigneter, üblicher BONITÄTSNACHWEIS ist im Vorwege einer Besichtigung erforderlich. Gerne beantworten wir Ihre eventuell entstehenden Fragen hierzu.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage, vorzugsweise über das Immobilienportal Ihres Vertrauens.

??????? ???????: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

???????????????? ???? ??????????

Zahlen & Daten & Fakten in der Zusammenfassung:

- > Baujahr: 1974
- > Grundstücksgröße: ca. 800 m<sup>2</sup>; Anzahl der Wohneinheiten: 4; Anzahl der Garagen: 5
- Übersicht der RENOVIERUNGS- und MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN:
- > 1995: Erneuerung aller Fenster; Sprechanlage erneuert; Flachdach saniert+gedämmt
- > 1999: EG: Bad, WC & FI-Schalter erneuert, Parkettboden neu verlegt im Wohn- und Schlafraum
- > 2001: Briefkastenanlage erneuert, Aussentreppe (Granit) neu gestaltet
- > 2005: Dachgeschoss: Bad & WC erneuert, neuer Bodenbelag in der gesamten Wohnung verlegt
- > 2011: Badezimmer & WC erneuert; Granitboden in Flur, Bad und Küche verlegt; Fliesenspiegel in der Küche angebracht, FI-Schalter & Steckdosen erneuert
- > 2013:
  - + Vergrößerung der Terrassen, Abdichtung und Neuverlegung der Bodenplatten
  - + Rolläden neu & elektrisch angetrieben in den Wohn- & Eßräumen der 3-Zimmerwohnungen
  - + Entkalkungsanlage installiert; Rohrschutz integriert
  - + 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss: Neue Terrasse angelegt und Terrassentüre eingebaut
  - + Einzelgarage neu abgedichtet, teilweise Drainage gelegt
  - + Außenanlage im Bereich Treppenaufgang, Terrassen, Garten & Gartenhäuschen neu gestaltet
  - + Treppenhaus: Fenster und Haustüre erneuert
  - + Außenfassade gestrichen & Edelstahlgeländer der Außentreppe erneuert
- > 2016: Parkplätze vor den Garagen: Absperrkette montiert
- > 2017: Neue Heiztechnik (Gaszentralheizung) eingebaut
- > 2019: 1 Zimmerwohnung: neue Einbauküche installiert; Bodenbelag neu verlegt
- > 2020: Treppenhaus neu gestrichen & Marmorboden aufpoliert
- > 2020: 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss: Bodenbelag erneuert in Flur und Küche

??????? ???????: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

??? ??? ??? ???????????

Dieses gepflegte Terrassen-MFH befindet sich im Würzburger Steinbachtal, das im Westen von Würzburg liegt. Dieser begehrte Wohn-Stadtteil bietet eine ruhige Umgebung mit Naturnähe und Ruhe, trotz der nahe liegenden, schnell erreichbaren Altstadt.

Schulen:

Im direkten Umfeld sind Kindergärten und eine Grundschulen gut erreichbar. Der Würzburger Stadtbereich bietet zudem eine Vielzahl an weiteren Schulen in öffentlicher und privater Trägerschaft, zwei Berufsschulzentren, verschiedene Hochschulen wie die Technische Universität Würzburg-Schweinfurt (THWS), Musikkonservatorium und Akademien sowie die älteste Universität Bayerns (Gründung 1402) und viertälteste Deutschlands: Die bekannte Julius-Maximilians-Universität (JMU), eine Volluniversität mit Unikliniken und diversen, universitären Einrichtungen, Forschungszentren etc..

Einkaufsmöglichkeiten:

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in der näheren Umgebung vorhanden.

Für größere Einkäufe oder spezielle Geschäfte bietet das Stadtzentrum viele Möglichkeiten, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Straßenbahn) sehr gut erreichbar sind.

Verkehrsanbindung:

- ÖPNV

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mittels mehrerer Buslinien ist gut. Der Würzburger Hauptbahnhof, ein Bahn-Knotenpunkt, ist schnell und gut erreichbar.

- Individualverkehr

Die Autobahnen A3, A81 und A7 verlaufen um Würzburg herum, mehrere Bundesstraßen durchziehen das Stadtgebiet, dadurch ist eine schnelle Anbindung an umliegenden Städte, Fernstraßen gesichert. Die Flughäfen Frankfurt und Nürnberg sind jeweils in ca. einer Stunde erreichbar.



??????? ???????: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.6.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 126.11 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg  
Tel.: +49 931 - 30 41 88 0  
E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)