

Würzburg

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Garten, Gartenhäuschen, 2 Garagen, Nähe Uniklinikum zu verkaufen

CODICE OGGETTO: 25050027



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 197 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 713 m²

CODICE OGGETTO: 25050027 - 97078 Würzburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25050027 - 97078 Würzburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25050027
Superficie netta	ca. 197 m ²
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 113 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25050027 - 97078 Würzburg

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.04.2035	Consumo energetico	123.50 kWh/m ² a
		Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

CODICE OGGETTO: 25050027 - 97078 Würzburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25050027 - 97078 Würzburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25050027 - 97078 Würzburg

La proprietà



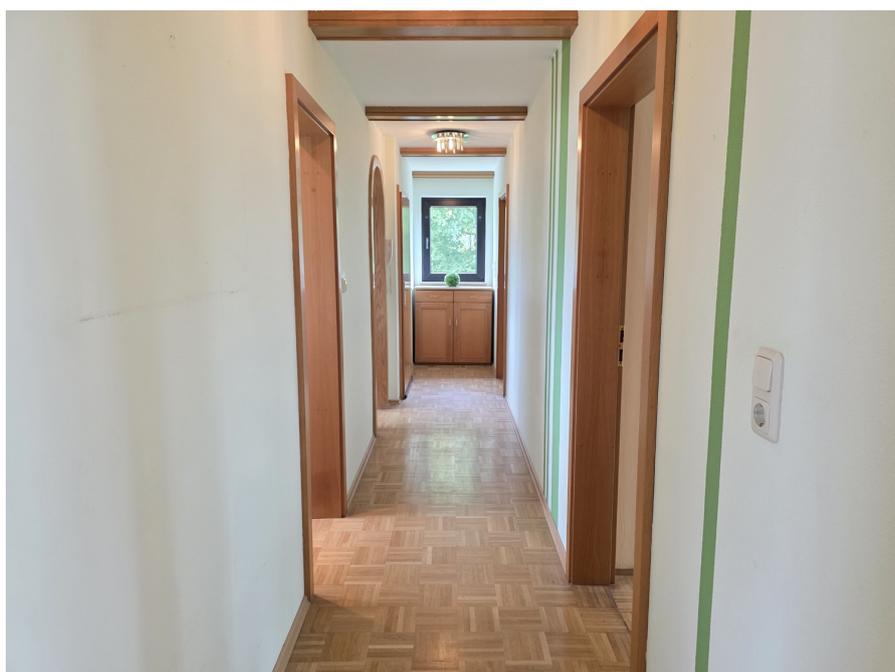
CODICE OGGETTO: 25050027 - 97078 Würzburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25050027 - 97078 Würzburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25050027 - 97078 Würzburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25050027 - 97078 Würzburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25050027 - 97078 Würzburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25050027 - 97078 Würzburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25050027 - 97078 Würzburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25050027 - 97078 Würzburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25050027 - 97078 Würzburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25050027 - 97078 Würzburg

Una prima impressione

ZUM VERMARKTUNGSSTART DIESES GEPFLEGTEN 2-FAMILIENHAUSES FINDET EINE "OPEN-HOUSE-VERANSTALTUNG" AM SONNTAG, DEN 17.08.2025 ab 16 Uhr statt.

Es werden gestaffelte Besichtigungstermine vergeben - keine Massenbesichtigung!
Ohne vorherige Anmeldung ist eine Besichtigung leider nicht möglich. Danke für Ihr Verständnis!

EXPOSETEXT:

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten!

Wir freuen uns, Ihnen dieses gepflegte, kubistische Zweifamilienhaus in der Nähe des Universitätsklinikums Würzburg anzubieten.

Die Wohnung im EG ist aktuell vermietet - die Wohnung im OG steht leer und kann zeitnah bezogen werden.

Das Wohnhaus mit Erstbezug in 1969 steht auf einem gepflegten Grundstück von ca. 713 m² Größe. Zum Haus gehören 2 Garagen, zwei Gartenhäuschen und ein überdachter Freisitz.

Die Gesamt-Wohnfläche dieses Zweifamilienhauses beträgt ca. 197 m², welche sich auf 7 Zimmer, 2 Küchen, 4 Bäder und 4 WC's verteilt. Zusätzlich steht im Gebäude eine Nutzfläche von ca. 113 m² zur Verfügung.

Die Ebenen des Hauses sind wie folgt aufgeteilt:

- Erdgeschoss-Wohnung mit ca. 89 m² Wohnfläche: Flur, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnraum mit Balkonzugang, Esszimmer, Küche, Tageslichtbad mit Wanne/Dusche, Garderobe, Tageslicht-WC

- Obergeschoss-Wohnung mit ca. 108 m² Wohnfläche: Flur, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnraum mit Balkon- und Terrassenzugang, Esszimmer, Küche mit Einbauküche, Tageslichtbad mit Wanne & Dusche, Garderobe, Tageslicht-WC

- Kellergeschoss: 3 beheizbare Räume mit Tageslicht, nutzbar z. B. für Hobby, Büro etc., zusätzlich 2 Kellerräume, ein Trockenraum, Heizungsraum, 1 Tageslichtbad mit Dusche & WC plus 1 x separate Dusche und 1 x separates WC. Vom Kellergeschoss haben Sie

direkten Zugang in den Garten.

Der Kaufpreis dieses gepflegten, Zweifamilienhauses beträgt 690.000,- €, inklusive der Einbauküche im OG, der beiden Gartenhäuschen, zwei Garagen und dem überdachten Freisitz.

Die Käuferprovision beträgt 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.

Mit Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter werden aktuell keine weiteren Fotos online gestellt.

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

CODICE OGGETTO: 25050027 - 97078 Würzburg

Dettagli dei servizi

Zusammenfassung der Zahlen, Daten und Fakten:

- > Erstbezug: 1969
- > Grundstücksgröße: ca. 713 m²
- > Anzahl der Wohnungen: 2, jeweils mit 3,5 Zimmern
- > Wohnfläche Erdgeschoss ca. 89 m²
- > Wohnfläche Obergeschoss ca. 108 m²
- > Anzahl der Garagen: 2 (1 x mit elektrischem Torantrieb)

Übersicht der RENOVIERUNGS- und MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN:

- > 2024 Neue Heiztechnik - Gas-Brennwerttherme - eingebaut
- > 2023 Terrasse über der Garage neu abgedichtet und mit Bodenplatten belegt
- > 2020 neuer Kühlschrank in Einbauküche eingebaut
- > 2017 Flachdach gedämmt + neue Abdichtung
- > 2008 Dach-Attika erneuert
- > 2006 Bäder im Erdgeschoss und Obergeschoss erneuert, incl. Austausch der Steigleitungen
- > 2005 neue Einbauküche eingebaut
- > 2005 Tageslichtdusche mit WC im Keller eingebaut
- > 2003 Dach der Garage als Terrasse gebaut/umgestaltet
- > 1995 Bau der beiden Gartenhäuschen und der Pergola (Freisitz)
- > 1994 Erneuerung aller Fenster, Terrassen- und Balkontüren sowie Hauseingangstüren
- > 1994 Dusche und WC im Keller installiert
- > 1992 OG Sanierung und Ausbau Balkon
- > 1969 Baujahr / Erstbezug
- > Fernsehen schauen Sie via Kabel
- > das Wasserbassin im Garten faßt ca. 5.100 Liter. Das kostenlose, kalkfreie Wasser ist sehr gut geeignet zur Bewässerung Ihres Gartens.

CODICE OGGETTO: 25050027 - 97078 Würzburg

Tutto sulla posizione

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus liegt nur ca. 1,2 km Luftlinie von den Unikliniken entfernt, im kleinsten Stadtbezirk Würzburgs "Lindleinsmühle".

Der Bezirk Lindleinsmühle ist der kleinste Würzburger Stadtbezirk. Die Immobilien in den oberen Lagen dort sind rar und gesucht, nicht zuletzt wegen des großen Uniklinikums in direkter Nähe.

Außer einer Grundschule befindet sich auch eine Realschule, eine Mittelschule, ein neues Schwimmbad sowie zwei Kindergärten in kurzer Distanz.

Eine beachtliche Vielfalt von Einkaufsmöglichkeiten sind teils fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen, z.B. verschiedene Bäcker, mehrere Discounter, zwei Möbelhäuser, Baumärkte und auch "Supermärkte".

In direkter Nähe zu den Unikliniken, nur wenigen Minuten bis zur Stadtmitte sowie zu fast allen Einrichtungen der Universität in Würzburg, wohnen Sie hier zentrumsnah mit guter Infrastruktur.

Individualverkehr: Schnelle Straßenanbindung zu mehreren Bundesstraßen sowie den Autobahnen A3 und A7.

ÖPNV: Anbindung Richtung Stadtmitte besteht tagsüber im 20-Minutentakt. Die Baushaltestelle ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.

CODICE OGGETTO: 25050027 - 97078 Würzburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 123.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODICE OGGETTO: 25050027 - 97078 Würzburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg

Tel.: +49 931 - 30 41 88 0

E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com