

Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

# Moderne Doppelhaushälfte mit schönem Garten & Carport in Würzburg-Heidingsfeld zu vermieten

Objektnummer: 24050042



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

MIETPREIS: 1.790 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 321 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24050042
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Haus	Doppelhaushälfte
Nutzfläche	ca. 14 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	129.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.08.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## Ein erster Eindruck

SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN und INTERESSENTEN Bitte senden Sie Ihre Erst-Anfrage zu diesem Angebot über eines der Immobilienportale, mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Vor einer Besichtigung benötigen wir die sogenannte "Selbstauskunft". Dieses Formular senden wir Ihnen auf Anfrage gerne per Email zu. Danke für Ihr Verständnis! E X P O S E T E X T: Wir freuen uns, Ihnen diese architektonisch besondere und gut geschnittene Doppelhaushälfte mit Carport sowie schön eingewachsenen Garten in Würzburg-Heidingsfeld anbieten zu dürfen. Der Erstbezug erfolgte im Jahr 1998. Hier noch eine Vorbemerkung: Die vorhandene Einliegerwohnung des Hauses - mit separaten Eingang! - liegt im UG. Diese ist aktuell vermietet. Die Wohnfläche des nun zu vermietenden Haus-Hauptbereiches von ca. 135 m<sup>2</sup> liegt im EG, OG und DG und teilt sich in 6 Zimmer auf. Zusätzlich steht Ihnen eine Nutzfläche von ca. 14 m<sup>2</sup> im KG (UG) zur Verfügung. Parkettboden liegt im Wohn- & Esszimmer des EG sowie allen anderen Wohnräumen sowie dem Flur im OG. Küche und Flur im EG sind mit Granitfliesen ausgelegt. Das Bad im OG ist gefliest (Marmor). Im DG sind die Fußböden beider Räume mit einem strapazierfähigen Sisalbelag ausgestattet. Das Haus ist aktuell teilmöbliert. Vorhandene Möbel können gerne ohne weitere Kosten genutzt werden. Ihre lieben Vierbeiner sind herzlich willkommen. Für eine WG ist das Haus leider nicht geeignet. Der Bezug ist ab 01.10.2024 möglich. Ein längerfristiges Mietverhältnis wird angestrebt. Die Mietpreise: Kaltmiete 1.790,-€ inkl. des Carports, zzgl. Nebenkosten-Vorauszahlung von 310,-€ (incl. Heizkosten-Vorauszahlung). Die Gesamt-Warmiete beträgt somit 2.100,-€/Monat. Ist Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich auf Ihre Anfrage über eines der Immobilienportale.

Objektnummer: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## Ausstattung und Details

"ZDF" - EINE ZUSAMMENFASSUNG DER ZAHLEN - DATEN und FAKTEN:

- > Bau-Fertigstellung und Erstbezug 1998
- > Grundstücksfläche ca. 321 m<sup>2</sup> - Gartenfläche ca. 80 m<sup>2</sup>
- > Terrassenflächen gesamt: ca. 38 m<sup>2</sup>
- > Wohnfläche ca. 135 m<sup>2</sup>, plus Nutzfläche im KG ca. 14 m<sup>2</sup>
- > 6 Zimmer, davon 5 Schlafräume
- > Kaminofen im Wohnzimmer
- > Bodenbeläge: Parkett in allen Wohnräumen des EG und OG sowie dem Flur im OG. Das Bad im OG ist gefliest (Marmor). Im DG ist Sisalboden verlegt. Im Flur des EG und in der Küche liegt Granitboden
- > Kfz-Carport vorhanden und im Mietpreis inklusive
- > Fernsehen schauen Sie via Satellit
- > Fahrrad-Abstellmöglichkeit besteht unter der Außentreppe
- > Solar und Photovoltaik ist vorhanden; zudem im Garten einen vergrabenen 1000 l Regenwassertank

Die Aufteilung des Erdgeschosses:

Eingangsbereich mit Garderobe, Gäste-WC mit Dusche, Wohn-Esszimmer mit offenen Küchenbereich (mit Einbauküche), Terrassenausgang (Terrasse mit Markiese) mit Zugang zu Garten

Im Obergeschoss befinden sich:

- Schlafzimmer mit begehbaren Kleiderschrank
- Kinderzimmer mit Empore
- Tageslichtbad mit Wanne und WC

Im Dachgeschoss befinden sich:

- Das Studio, welches als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann
- Ein weiterer Raum, der aktuell als Büro genutzt wird

Im Kellergeschoss sind die Heiztechnik und alle weiteren Anschlüsse untergebracht; ebenso die Sauna

**Objektnummer: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld**

## Alles zum Standort

Das Haus liegt in dem beliebten Stadtteil Heidingsfeld - ein ehemals eigenständiges Städtchen, das seit 1930 ein Stadtteil von Würzburg und quasi ein "Städtchen in der großen Stadt Würzburg". Es verfügt über eine intakte Infrastruktur, mit Geschäften, Ärzten, Schulen, Vereinen und einer Bandbreite gastronomischer "Versuchungen". Der in der Nähe befindliche Fluß "Main" mit dem bekannten "Main-Rad- und Wanderweg" lädt auf seinen Uferwegen zum Spaziergehen, Joggen, Skaten oder Radfahren ein. An der Grenze zwischen Würzburg und Heidingsfeld, liegt das größte Freibad Würzburgs, das bekannte "Dallenberg Bad". Übrigens eines der ersten großen Freibäder Deutschlands. Hier pulsiert vom Früh- bis zum Spätsommer das Leben! Die Innenstadt von Würzburg erreichen Sie in ca. 10 Minuten, die Autobahn A3 In ca. 5 Minuten und in weiteren ca. 5 Minuten sind sie auch auf der A7 oder A 81.

Objektnummer: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 129.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22 Würzburg  
E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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