

Würzburg / Unterdürrbach – Unterdürrbach

# Sonniges Baugrundstück in Würzburg - Provisionsfrei für Käufer

Objektnummer: 25050010



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

**KAUFPREIS: 475.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 3.932 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25050010 - 97080 Würzburg / Unterdürnbach – Unterdürnbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25050010 - 97080 Würzburg / Unterdürnbach – Unterdürnbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25050010	Kaufpreis	475.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Keine Käuferprovision

Objektnummer: 25050010 - 97080 Würzburg / Unterdürnbach – Unterdürnbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25050010 - 97080 Würzburg / Unterdürrbach – Unterdürrbach**

## Ein erster Eindruck

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten. Wir freuen uns, Ihnen ein großzügiges, sonniges Grundstück mit einer Fläche von ca. 3.932 m<sup>2</sup> im Würzburger Stadtteil Dürrbachtal zum Kauf anbieten zu dürfen. Es ist eines der letzten, dort noch verfügbaren bzw. bebaubaren Grundstücke. Ein qualifizierter Bebauungsplan ist vorhanden. Der bebaubare Grundstücksanteil ist erschlossen. Die Gesamt-Grundstücksfläche von 3.932 m<sup>2</sup> gliedert sich in ca. 1.900 m<sup>2</sup> Baugrundstück und ca. 2.032 m<sup>2</sup> Freizeit- oder Gartenland. Damit bietet das Grundstück die Grundlage für ein zeitgemäßes Bauprojekt mit grünem Umfeld. Es eignet sich sowohl für Selbstnutzer, die ein individuell gestaltetes Wohnumfeld schaffen möchten, als auch für Bauträger, die ein zukunftsorientiertes Wohnprojekt realisieren wollen. Ein bereits vorhandenes, geplantes Architektenkonzept kann als Inspiration genutzt oder individuell angepasst werden. Sie profitieren von der geleisteten Vorarbeit und einer möglichen Perspektive für die zukünftige Entwicklung des Grundstücks. Gerne stelle ich bei Interesse den Kontakt zum Architekten her, der das Projekt entwickelt hat. Der Kaufpreis des Grundstückes beträgt 475.000,- €. Es fällt keine Käuferprovision an. Für nähere Informationen oder eine Besichtigung des Grundstücks stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, Kontakt aufzunehmen, um weitere Details zu besprechen oder sich über die bereits bestehenden Planungsoptionen zu informieren.



Objektnummer: 25050010 - 97080 Würzburg / Unterdürrbach – Unterdürrbach

## Alles zum Standort

Das zum Verkauf stehende Grundstück liegt innerhalb des Stadtgebietes Würzburg, im Stadtbezirk Dürrbachtal, nur ca. 5 km vom Zentrum der Universitäts- Bischofs- und Bezirkshauptstadt Würzburg entfernt. Dieser Stadtbezirk mit ca. 6.500 Einwohnern entstand erst 1976 im Zuge der bayerischen Gebietsreform, aus den ehemals eigenständigen Gemeinden "Oberdürrbach" und "Unterdürrbach" sowie der schon immer zum Stadtgebiet gehörenden "Dürrbachau". Obwohl flächenmäßig der zweitgrößte Stadtbezirk, ist die Dürrbachau, nach dem begehrten "Steinbachtal", der Bezirk mit der niedrigsten Einwohnerdichte pro Quadratkilometer. Dies erklärt sich aus den noch immer vorhandenen und reizvollen, größeren Feld- Wald- und Weinbergflächen die z.B. zum Wandern, Joggen, Fahrradfahren und Ausspannen einladen. Die Entfernung des Grundstückes zur Innenstadt beträgt nur ca. 5 km. Es ist sowohl von der B27 (Richtung Veitshöchheim) durch die Abfahrt in Höhe des Würzburger "Neuen Hafens" gut erreichbar als auch, von den Unikliniken bzw. Grombühl kommend, über die Straße an den Kliniken vorbei, Richtung Unter- und Oberdürrbach. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in Form von ALDI, REWE, DM, Tegut, sowie diversen Bäckereien und Fachmärkten wie Mediamarkt und ein Möbelmarkt bestehen im Umkreis von nur ca. 1,5 km. Selbstverständlich befinden sich dort auch Ärzte, Apotheken, eine Grundschule, Kindergärten, Bankautomaten, verschiedenen Vereine sowie Sportstätten und Gaststätten. ÖPNV: Gute Busverbindungen sind vorhanden. Die Buslinie 13 fährt vom und zum Hauptbahnhof im regelmäßigen Takt und ist in 7 Minuten am Bahnhof. Direkt durch die Dürrbachau bzw. an der Dürrbachau entlang, fahren zusätzlich die Linien 27, 11 und 19. Außerdem ist ein Bahn-Haltepunkt erreichbar. Selbst zu Fuß ist die Innenstadt über die südlich gelegene Steinburg in einer halben Stunde erreichbar. Individualverkehr: Mit dem PKW oder dem E-Bike dauert die Fahrt in die City ca. 10 Minuten, je nach Verkehrsfluß. Über die B 27 oder B 8 erreichen Sie in Kürze die A3 oder die A81 und auch die A7 (via der A3).

Objektnummer: 25050010 - 97080 Würzburg / Unterdürrbach – Unterdürrbach

## 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)