

Würzburg

Ruhig gelegenes Reihenmittelhaus mit Garten & 2 Garagen zu verkaufen-Modernisierungsbedarf vorhanden

Objektnummer: 24050041



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 496.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 426 m²

Objektnummer: 24050041 - 97082 Würzburg

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

Objektnummer: 24050041 - 97082 Würzburg

Auf einen Blick

Objektnummer	24050041
Wohnfläche	ca. 132 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1967
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	496.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 35 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24050041 - 97082 Würzburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	286.60 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	15.02.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24050041 - 97082 Würzburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24050041 - 97082 Würzburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24050041 - 97082 Würzburg

Die Immobilie



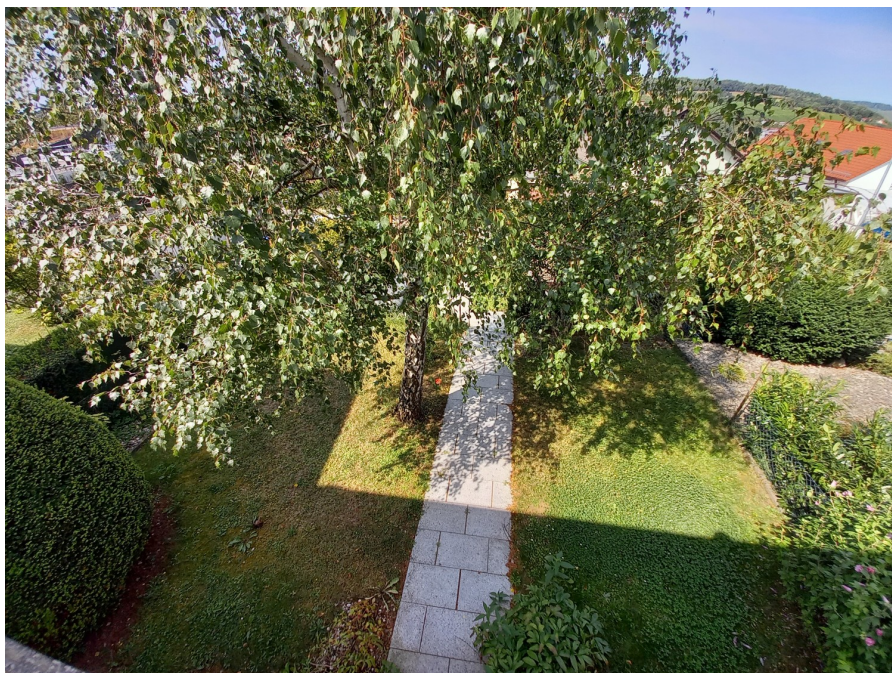
Objektnummer: 24050041 - 97082 Würzburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24050041 - 97082 Würzburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24050041 - 97082 Würzburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24050041 - 97082 Würzburg

Die Immobilie



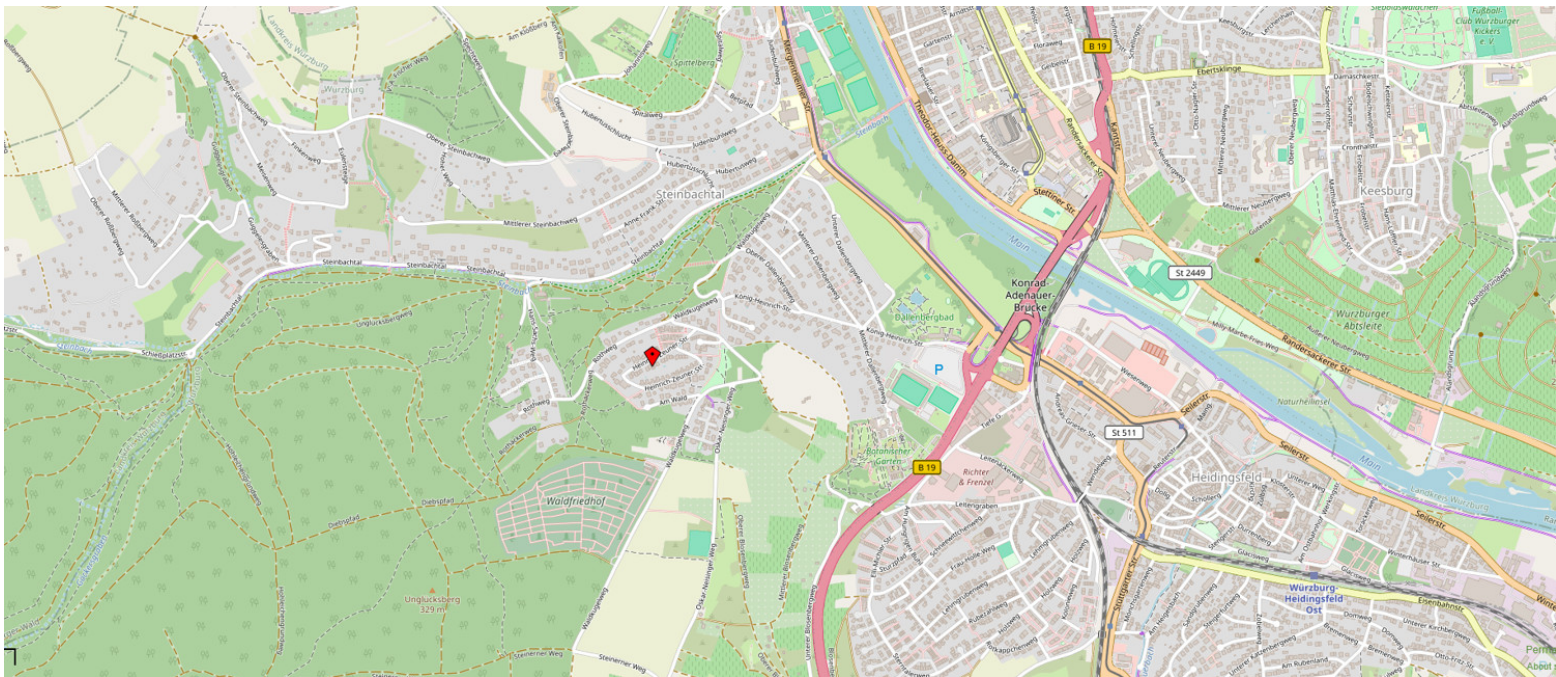
Objektnummer: 24050041 - 97082 Würzburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24050041 - 97082 Würzburg

Die Immobilie



Objektnummer: 24050041 - 97082 Würzburg

Ein erster Eindruck

SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN und INTERESSENTEN ZUM VERMARKTUNGSSTART DIESES REIHENMITTELHAUSES FINDET EINE "OPEN-HOUSE-VERANSTALTUNG" AM SONNTAG, DEN 22.09.2024 ab 15 Uhr statt. Es werden gestaffelte Termine vergeben - keine Massenbesichtigung! Ohne vorherige Anmeldung ist eine Besichtigung leider nicht möglich – Vielen Dank für Ihr Verständnis! EX P O S E T E X T: Wir freuen uns, Ihnen ein gut geschnittenes Reihenmittelhaus in "Split-Level-Bauweise" mit zwei, auf dem Grundstück befindlichen Einzelgaragen, in der gefragten Würzburger Wohnlage Steinbachtal anbieten zu dürfen. Baufertigstellung sowie Erstbezug erfolgten im Jahr 1967. Die Wohnfläche des Hauses in EG, OG und DG beträgt ca. 132 m². Diese teilt sich auf in fünf Wohnräume, einem Bad, zwei Abstellräume und ein Gäste-WC. Zusätzlich steht eine Nutzfläche von ca. 35 m² im KG zur Verfügung. Die Aufteilung der Etagen ist wie folgt: -Erdgeschoss: Eingangsbereich mit Zugang zum Arbeitszimmer, Gästezimmer, Gäste-WC, Abstellraum und Zugang in den Kellerbereich - Obergeschoss: Küche mit Einbauküche, kombiniertes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und in den schönen Garten - Dachgeschoss: Hier befindet sich ein Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer. Beide Räume haben einen Zugang zum Balkon, der über die gesamte Hausbreite verläuft. Hier befindet sich auch das Tageslichtbad mit Wanne und WC. -Kellergeschoß: Der Geräteraum hat einen Zugang über die Außentreppe zum Garten, zudem befindet sich in diesem Geschoss der Hauswirtschafts- sowie ein Vorratsraum; letzterer wurde in der Vergangenheit als Werkstatt genutzt. Die Werkbank ist noch erhalten geblieben und kann genutzt werden. Im Heizungsraum ist eine Dusche integriert. (Alle Hausanschlüsse sind unter der Treppe untergebracht/platziert.) Das Haus ist geräumt, somit könnten Sie zeitnah mit den Modernisierungs- / bzw. Sanierungsarbeiten beginnen. Das Grundstück ist im angegebenen Kaufpreis enthalten. Auf Wunsch können Sie jedoch - anstelle der jetzigen Hauseigentümer - in den bestehenden Erbbaurechtsvertrag eintreten. Der Kaufpreis beträgt 496.000,- €, incl. des Grundstückes und der beiden Einzelgaragen, zzgl. der Käuferprovision in Höhe von 3,57% (inkl. MwSt.) vom 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.

Objektnummer: 24050041 - 97082 Würzburg

Ausstattung und Details

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

- > Bau-Fertigstellung und Erstbezug: 1967
- > Grundstücksgröße: ca. 426 m²
- > Wohnfläche ca. 132 m², verteilt auf drei Ebenen. Bauart: "Split-Level"-Bauweise

- > Nutzfläche im Haus (zusätzlich) ca. 35 m²
- > Gartenbereich vor dem Haus und hinter dem Haus ist pflegeleicht gestaltet

- > Aufteilung Erdgeschoss:
Eingangsbereich mit Zugang zum Arbeitszimmer, Gästezimmer, Gäste-WC, Abstellraum und Zugang in den Kellerbereich
- > Aufteilung Obergeschoss:
Küche mit Einbauküche, kombinierte Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und in den schönen Garten
- > Aufteilung Dachgeschoss:
Hier befindet sich ein Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer. Beide Räume haben einen Zugang zum Balkon, der über die gesamte Hausbreite verläuft. Hier befindet sich auch das Tageslichtbad mit Wanne und WC.
- > Kellergeschoß:
Der Geräteraum hat einen Zugang über die Außentreppe zum Garten, zudem befindet sich in diesem Geschoss der Bügel-Trockenraum und ein Raum für Vorräte; dieser wurde in der Vergangenheit als Werkstatt genutzt. Die Werkbank ist noch erhalten geblieben und kann genutzt werden. Im Heizungsraum ist eine Dusche integriert. Alle Hausanschlüsse sind unter der Treppe untergebracht.
- > Zwei Einzelgaragen auf dem Grundstück des Hauses mit elektrisch angetriebenen Toren.

Objektnummer: 24050041 - 97082 Würzburg

Alles zum Standort

Das Steinbachtal, ein malerischer Stadtteil im Westen von Würzburg, bietet Ihnen die perfekte Kombination aus ruhiger Natur und urbanem Leben. Hier scheint die Hektik des Alltags weit weg zu sein. In unmittelbarer Nähe finden Sie Wälder, Gärten und Spazierwege, angrenzend auch die Naherholungsgebiete Steinbachtal sowie das bekannte Dallenbergbad. Der Fluss Main mit seinen Wander- und Radwegen liegt, genau wie die Altstadt von Würzburg, nur wenige Fahrrad oder Autominuten entfernt. Kindergarten und KiTa sowie Grundschule befinden sich ca. einen Kilometer entfernt. Gut getaktete ÖPNV-Anbindung mit 5 Minuten Fußweg zu Bus- und Straßenbahn ist vorhanden. Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 5 Gehminuten vom Haus entfernt. Die Nähe zur Autobahn ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit anderer Städte in der Region und macht das Steinbachtal zu einem attraktiven Wohnort für Pendler.

Objektnummer: 24050041 - 97082 Würzburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 286.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 24050041 - 97082 Würzburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22 Würzburg
E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com