

Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

# Gepflegte, kleine Eigentumswohnung mit TG-Stellplatz, Keller und EBK in Würzburg zu verkaufen

Objektnummer: 24050031

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 104.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 31,89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

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

Objektnummer: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## Auf einen Blick

Objektnummer	24050031	Kaufpreis	104.000 EUR
Wohnfläche	ca. 31,89 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Baujahr	1993	Ausstattung	Einbauküche
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	91.39 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.10.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Objektnummer: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## Ein erster Eindruck

SEHR GEEHRTE INTERESSENTEN und INTERESSENTINNEN Wir freuen uns, Ihnen die nächste, gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im Stadtgebiet von Würzburg anbieten zu können. Das Apartment ist an einen sehr zuverlässigen, berufstätigen Mann mittleren Alters vermietet. Der Erstbezug dieser Wohneinheit mit ca. 32 m<sup>2</sup> Wohnfläche fand im Jahr 1993/1994 statt. Die Wohnfläche teilt sich auf in den großzügigen Wohn-Schlafraum mit Einbauküche und das innenliegende Bad. An wertrelevanten Ausstattungsmerkmalen sind folgende vorhanden: Einbauküche, Tiefgaragen-Stellplatz, trockenes und sauberes Kellerabteil, positives Rücklagenkonto. Die Wohnung ist vermietet, also nicht kurzfristig bezugsfrei. Besichtigungstermine können deshalb nicht spontan vergeben werden, sondern müssen vorher terminlich geplant werden. Die Kaltmiete beträgt aktuell 330,- €/mtl. Dies ergibt derzeit eine Jahres-Kaltmiete von 3.960,-€. Das Hausgeld beträgt 227,30€/mtl., darin enthalten sind 200,72€ auf den Mieter umlagefähige NK/BK. Der KAUFPREIS in Höhe von 104.000,- € beinhaltet die Einbauküche, das Kellerabteil sowie den Tiefgaragen-Stellplatz. Die Maklerprovision beträgt 3,57% vom notariellen Kaufpreis (incl. MwSt.) Wir freuen uns auf Ihre Anfrage über eines der Immobilienportale. Anschließend stehen wir Ihnen gerne für Ihre Fragen zur Verfügung. Herzlichen Dank.

**Objektnummer: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof**

## Alles zum Standort

LAGE im Stadtgebiet mit INFRASTRUKTUR, VERKEHRSANBINDUNG und ÖPNV: Die zum Verkauf stehende Wohnung liegt im Süden der Universitäts- und Bezirkshauptstadt Würzburg. Dieser Wohnbezirk ist umgeben von Wald- und Grünflächen, auch der Golfplatz von Würzburg ist in der Nähe. Der Heuchelhof ist der jüngste Bezirk der Stadt und gehört zur Gemarkung des Stadtteiles Heidingsfeld. Der alte Gebietsname dieses Bezirkes ist zusammengesetzt aus „Hof“ und einer alten Sprachform von Hügel („Heuchel“), dies bedeutet "Hof (Bauern- oder Gutshof) auf dem Hügel". Der Heuchelhof verfügt über eine gute Infrastruktur mit eng getakteten S-Bahnanschluss zur Innenstadt. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Discounter, Biomarkt, Baumarkt, Gastronomie, Ärzte und Apotheke, Sportmöglichkeiten, der Golfplatz und ein Naturschutzgebiet befinden sich in der direkten Umgebung. Durch die gute Verkehrs-Infrastruktur gelangen Sie, mittels der in kurzen Abständen fahrenden Straßenbahnen (S-Bahn auch Trambahn genannt), aber auch durch direkte und gut ausgebaute Straßen schnell in den Stadtkern, an alle Unistandorten, Krankenhäusern, Behörden, Hauptbahnhof etc. Die Fahrzeit mit der Straßenbahn z.B. zum Universitätsstandort am Sanderring beträgt nur ca. 15 Minuten. Die nächstgelegene Straßenbahn-Haltestelle liegt nur ca. 350 Meter entfernt. Der nächstgelegene Autobahnanschluss der A3 befindet sich wenige Minuten entfernt. Über die A3 gelangen Sie auch flott auf die A81 und die A7.

Objektnummer: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.39 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## 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)