

Würzburg

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

Property ID: 24050041



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

**PURCHASE PRICE: 496.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 426 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24050041 - 97082 Würzburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24050041 - 97082 Würzburg

## At a glance

Property ID	24050041
Living Space	ca. 132 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1967
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	496.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 35 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24050041 - 97082 Würzburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	286.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.02.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		



Property ID: 24050041 - 97082 Würzburg

## The property



Property ID: 24050041 - 97082 Würzburg

## The property





Property ID: 24050041 - 97082 Würzburg

## The property



Property ID: 24050041 - 97082 Würzburg

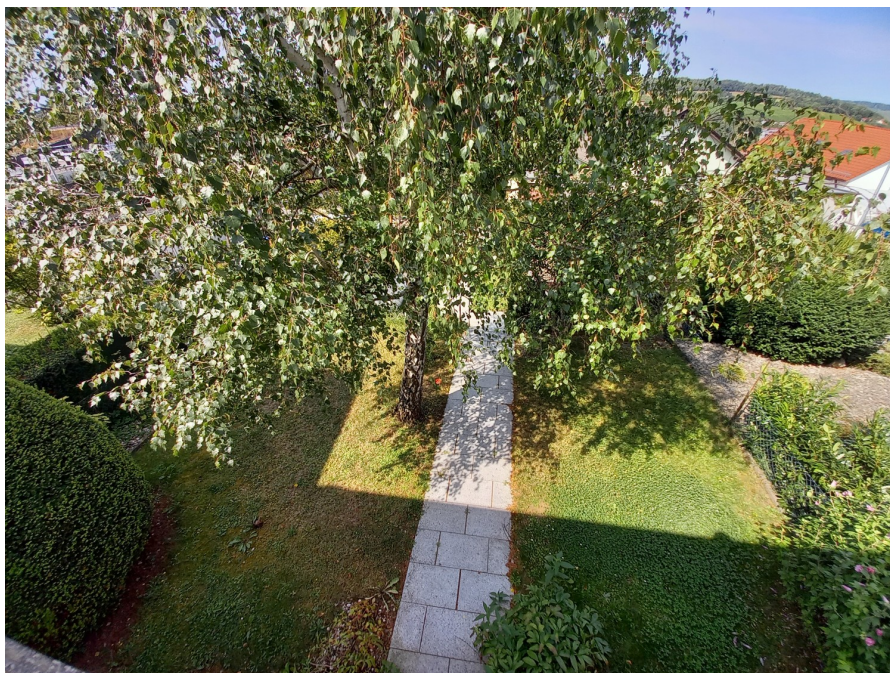
## The property





Property ID: 24050041 - 97082 Würzburg

## The property



Property ID: 24050041 - 97082 Würzburg

## The property



Property ID: 24050041 - 97082 Würzburg

## The property





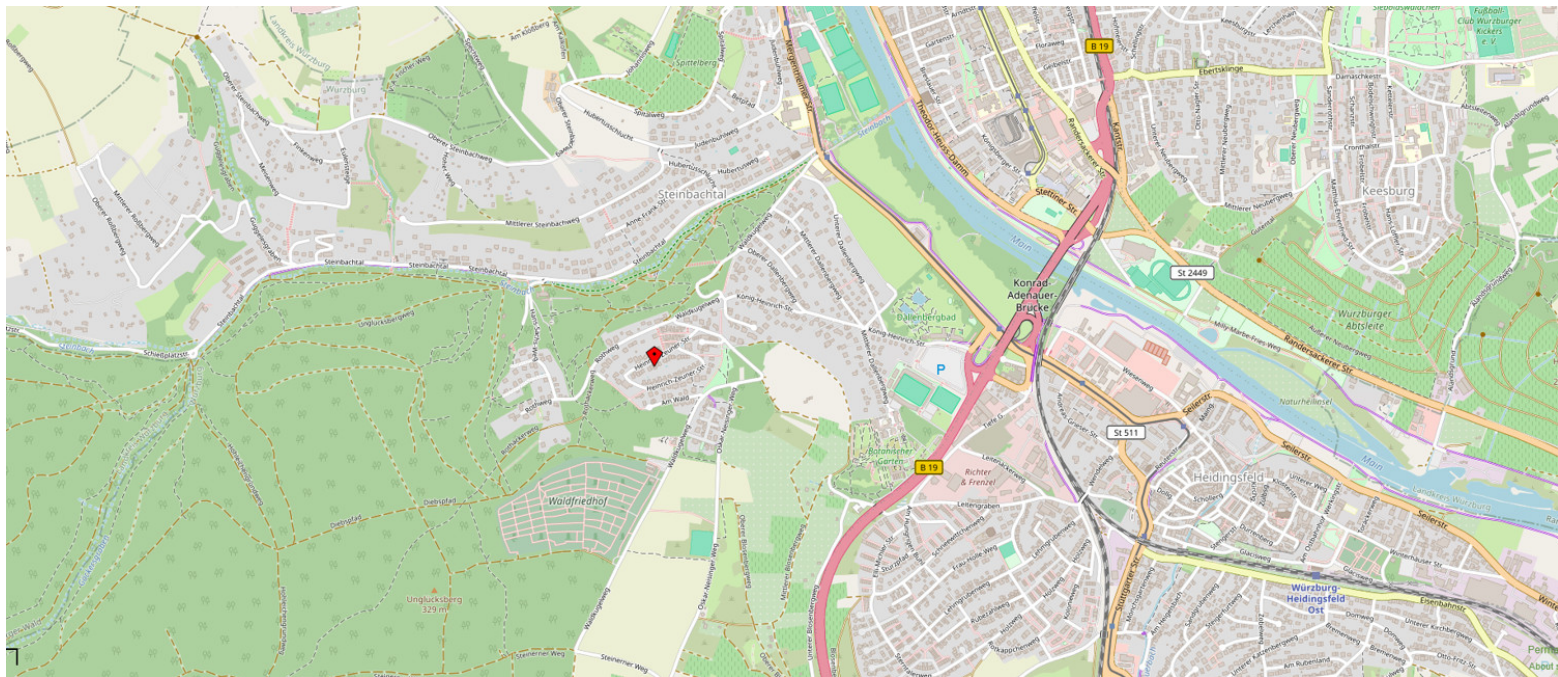
Property ID: 24050041 - 97082 Würzburg

## The property



Property ID: 24050041 - 97082 Würzburg

## The property



Property ID: 24050041 - 97082 Würzburg

## A first impression

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! EXPOSÉ: 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 m<sup>2</sup>. Diese teilt sich auf in fünf Wohnräume, einem Bad, zwei Abstellräume und ein Gäste-WC. Zusätzlich steht eine Nutzfläche von ca. 35 m<sup>2</sup> 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.



Property ID: 24050041 - 97082 Würzburg

## Details of amenities

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

- > Bau-Fertigstellung und Erstbezug: 1967
- > Grundstücksgröße: ca. 426 m<sup>2</sup>
- > Wohnfläche ca. 132 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Ebenen. Bauart: "Split-Level"-Bauweise
  
- > Nutzfläche im Haus (zusätzlich) ca. 35 m<sup>2</sup>
- > 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.

Property ID: 24050041 - 97082 Würzburg

## All about the location

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.

Property ID: 24050041 - 97082 Würzburg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 286.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist H.



Property ID: 24050041 - 97082 Würzburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)