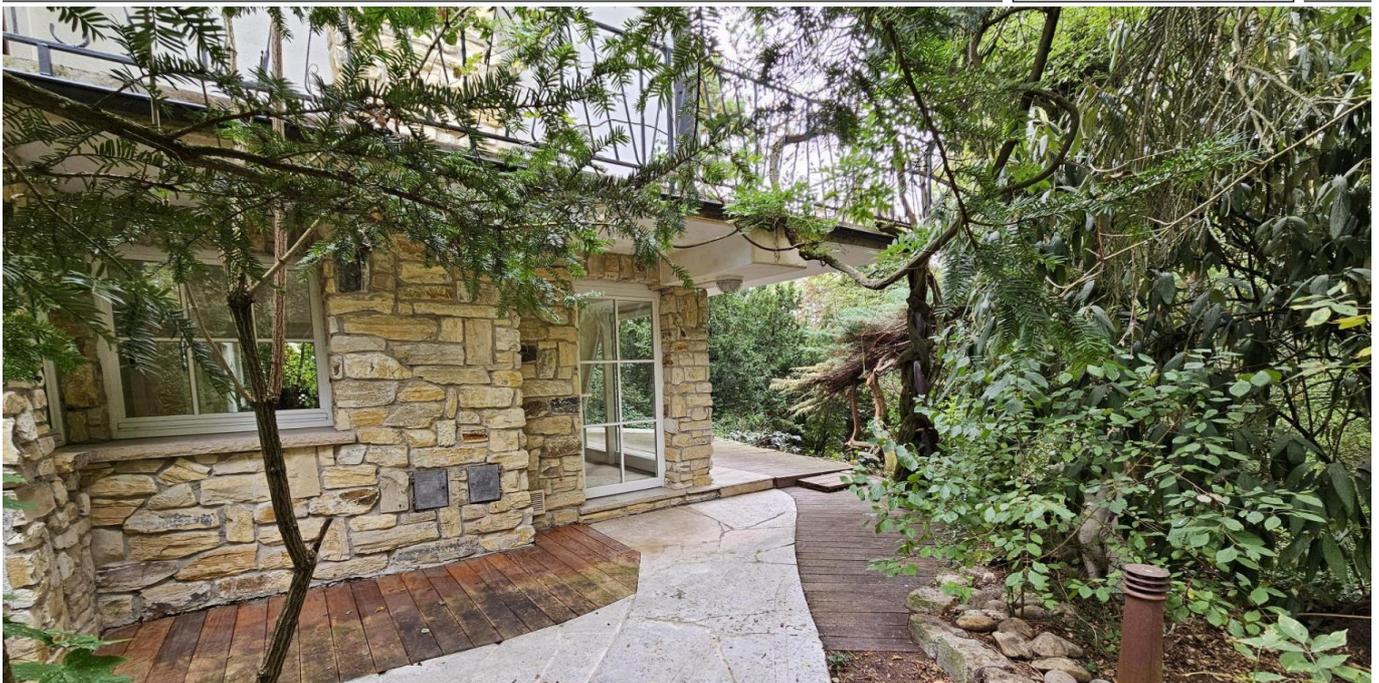


Würzburg – Lengfeld

# Würzburg-Stadt: Repräsentatives Anwesen mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage zu verkaufen

Property ID: 24050030



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

**PURCHASE PRICE: 925.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.279 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

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

Property ID: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## At a glance

Property ID	24050030	Purchase Price	925.000 EUR
Living Space	ca. 220 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2015
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1963		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	322.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.09.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## The property



Property ID: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## The property



Property ID: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## The property



Property ID: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## The property



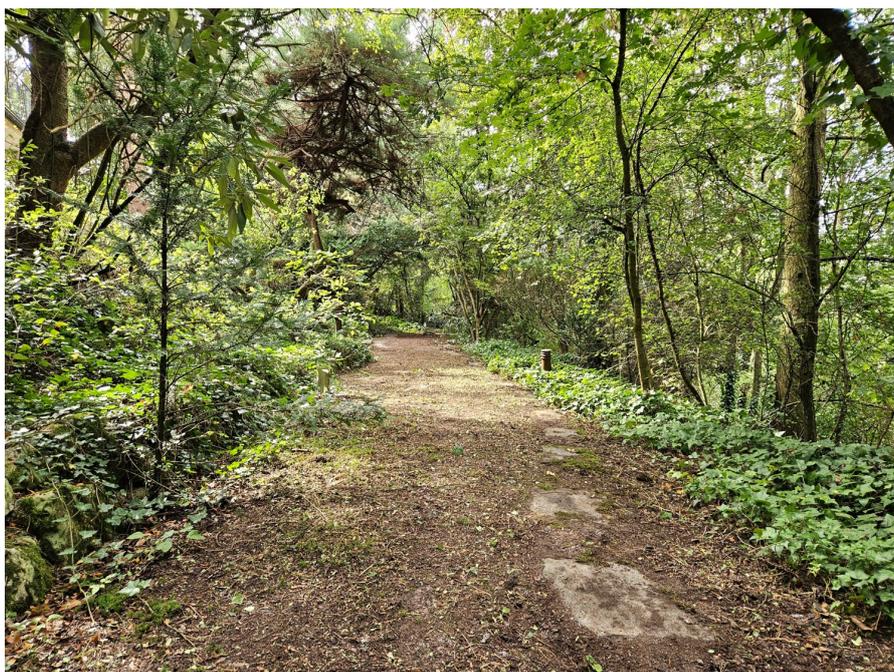
Property ID: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## The property



Property ID: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## The property



Property ID: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## The property



Property ID: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## A first impression

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten Wir freuen uns, Ihnen dieses repräsentativ und großzügig geplante Unternehmer-Anwesen mit Einliegerwohnung in ruhiger Wohnlage anbieten zu dürfen. Es liegt im beliebten Würzburger Stadtteil Lengfeld. Das Gebäude mit seinen 7 Zimmern steht auf ca. 1279 m<sup>2</sup> Grund und verfügt über eine Wohnfläche inkl. der Einliegerwohnung von ca. 220 m<sup>2</sup>. Weiterhin ist eine Nutzfläche von über 100 m<sup>2</sup> vorhanden. Dieses Haus eines Würzburger Unternehmers wurde in den 1990er Jahren mit viel Engagement und Herzblut kernsaniert sowie erweitert. Die letzte Modernisierung erfolgte 2015 mit dem Einbau einer neuen Gasheizung sowie einer Wasser-Enthärtungsanlage. Diese Immobilie zeichnet sich durch die Verwendung von hochwertigen Materialien aus. Das Erdgeschoss teilt sich wie folgt auf: Ein großes Wohnzimmer mit herrlichem Panoramablick in den Garten und Essplatz, drei Schlafzimmer, Küche, Bad und Gäste-WC. Es hat einen individuell geplanten Kamin und zwei Zugänge zum umlaufenden Balkon. Es gibt zwei Kinderzimmer, die auch als Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Davon hat ein Zimmer direkten Zugang zum großen umlaufenden Balkon. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen eigenen kleinen Balkon und eine Ankleide. Neben dem Gäste-WC befindet sich auf dieser Etage ein schönes Marmor-Bad mit Wanne und separater Dusche. Die hochwertige Einbauküche mit Marken-Einbaugeräten bietet viel Stauraum. Die Küche ist durch drei Fenster hell und einladend. Im Hanggeschoss befindet sich die Einliegerwohnung mit Schlaf-/Wohnzimmer, Bad und Küche. Die Wohnung kann über zwei verschiedene Eingänge betreten werden. Des weiteren befindet sich neben dem großen, beheizten Partyraum ein heller Wintergarten mit eigenem Kamin. Um in den Naturgarten sowie auf die zwei Terrassen zu gelangen, wurden hier große Schiebetüren installiert. Der pflegeleichte, parkähnlich angelegte Garten lädt zum Entspannen ein und bietet Lebensraum für viele Vogelarten. Durch das Platzieren von Designlampen ist der Garten auch in der Dämmerung sehr einladend illuminiert. Des weiteren verfügt er über mehrere Wasser- und Stromanschlüsse. Zusätzlich gehören zum Haus zwei weitere Lagerräume (an beiden Seiten des Hauses liegend), die über den Garten erreichbar sind, einer davon zusätzlich durch den Partyraum. Zum Haus gehören zwei Einzelgaragen sowie ein Kfz-Stellplatz und ein freistehendes Gartenhaus mit Werkstatt und Holzlege. Das Haus ist bereits geräumt, somit könnten Sie zeitnah, ohne zusätzlichen Aufwand einziehen. Der Kaufpreis beträgt 925.000, - €. Darin enthalten sind die Einbauküchen sowie das Gartenhaus mit Holzlege. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% (inkl. MwSt.) berechnet sich aus dem 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: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Details of amenities

Zusammenfassung der "Zahlen, Daten und Fakten":

- Der Bezug nach Kernsanierung und Erweiterung dieses repräsentativen Hauses erfolgte in den 1990er Jahren.
- Grundstücksgröße: ca. 1279 m<sup>2</sup>. Die vorhandene Gesamt-Wohnfläche beträgt ca. 220 m<sup>2</sup>, zusätzlich steht eine Nutzfläche von über 100 m<sup>2</sup> zur Verfügung.
- Im Haus befinden sich 7 Wohnräume, davon 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, Gäste-WC, großer Partyraum und Wintergarten mit eigenem Kamin.
- Aufteilung Erdgeschoss:  
Wohnzimmer mit Kamin und Essbereich, 3 Schlafzimmer, Küche, Bad, Ankleide und Gäste-WC.
- Aufteilung Untergeschoss:  
2 Lagerräume, Abstellraum, Partyraum, Wintergarten, Küche, 2 Kellerräume, Schlafzimmer und Bad.
- Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme. In 2015 wurde eine neue Gasheizung eingebaut.
- Die hochwertige Einbauküche im Erdgeschoss ist hell und freundlich, bietet viel Stauraum, wie z. B. einen ausziehbaren Apothekerschrank.
- Im Tageslichtbad wurde exklusiver Marmor verarbeitet.
- Der beheizbare Wintergarten kann zu jeder Jahreszeit genutzt werden.
- Großzügige Fensterelemente, überwiegend mit elektrisch angetriebenen Außenrollos, sorgen im Haus für angenehme Wohnatmosphäre.
- Zum Haus gehören 2 Garagen, 1 Stellplatz, Gartenhaus mit Werkstatt und Holzlege.
- Der schöne und zugleich pflegeleichte Naturgarten mit Bachlauf bietet Erholungspotential.

Property ID: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## All about the location

Der Stadtteil Lengfeld zählt aktuell ca. 11.000 Einwohner. Bis Ende 1977 war der Ort eine eigenständige Gemeinde am Stadtrand. Am 01.01.1978 wurde Lengfeld durch Eingemeindung in die Universitäts- und Bezirkshauptstadt Würzburg ein Stadtbezirk und Stadtteil von Würzburg. Aus dieser Historie heraus besteht eine gewachsene Infrastruktur in Lengfeld. Kindergärten und eine Grund- und Teilhauptschule sind vor Ort vorhanden. Ebenso Ärzte, Apotheken, Gastronomie, Vereine und mehrere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Verkehrsanbindung: Gute, schnelle Verkehrsanbindungen in die nahegelegene Innenstadt, sowie zu den Uni-Standorten und allen Kliniken sind vorhanden. ÖPNV: Mehrere Stadtbuslinien bedienen den Stadtteil. Die Bus-Taktfrequenz beträgt bis zum Abend ca. 20 Minuten. Die Autobahnen A7 und A3 sind nur wenige Minuten entfernt.

Property ID: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 322.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## 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)