

Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

# Moderne Doppelhaushälfte mit schönem Garten & Carport in Würzburg-Heidingsfeld zu vermieten

Property ID: 24050042



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

RENT PRICE: 1.790 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 321 m<sup>2</sup>

Property ID: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

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

Property ID: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## At a glance

Property ID	24050042
Living Space	ca. 135 m <sup>2</sup>
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1998
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 14 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	129.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.08.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## The property



Property ID: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## The property



Property ID: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## The property



Property ID: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## The property





Property ID: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## The property



Property ID: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## The property



Property ID: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## A first impression

SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN und INTERESSENTEN Bitte senden Sie Ihre Erst-Anfrage zu diesem Angebot über eines der Immobilienportale, mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Vor einer Besichtigung benötigen wir die sogenannte "Selbstauskunft". Dieses Formular senden wir Ihnen auf Anfrage gerne per Email zu. Danke für Ihr Verständnis! E X P O S E T E X T: Wir freuen uns, Ihnen diese architektonisch besondere und gut geschnittene Doppelhaushälfte mit Carport sowie schön eingewachsenen Garten in Würzburg-Heidingsfeld anbieten zu dürfen. Der Erstbezug erfolgte im Jahr 1998. Hier noch eine Vorbemerkung: Die vorhandene Einliegerwohnung des Hauses - mit separaten Eingang! - liegt im UG. Diese ist aktuell vermietet. Die Wohnfläche des nun zu vermietenden Haus-Hauptbereiches von ca. 135 m<sup>2</sup> liegt im EG, OG und DG und teilt sich in 6 Zimmer auf. Zusätzlich steht Ihnen eine Nutzfläche von ca. 14 m<sup>2</sup> im KG (UG) zur Verfügung. Parkettboden liegt im Wohn- & Esszimmer des EG sowie allen anderen Wohnräumen sowie dem Flur im OG. Küche und Flur im EG sind mit Granitfliesen ausgelegt. Das Bad im OG ist gefliest (Marmor). Im DG sind die Fußböden beider Räume mit einem strapazierfähigen Sisalbelag ausgestattet. Das Haus ist aktuell teilmöbliert. Vorhandene Möbel können gerne ohne weitere Kosten genutzt werden. Ihre lieben Vierbeiner sind herzlich willkommen. Für eine WG ist das Haus leider nicht geeignet. Der Bezug ist ab 01.10.2024 möglich. Ein längerfristiges Mietverhältnis wird angestrebt. Die Mietpreise: Kaltmiete 1.790,-€ inkl. des Carports, zzgl. Nebenkosten-Vorauszahlung von 310,-€ (incl. Heizkosten-Vorauszahlung). Die Gesamt-Warmiete beträgt somit 2.100,-€/Monat. Ist Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich auf Ihre Anfrage über eines der Immobilienportale.

Property ID: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## Details of amenities

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

- > Bau-Fertigstellung und Erstbezug 1998
- > Grundstücksfläche ca. 321 m<sup>2</sup> - Gartenfläche ca. 80 m<sup>2</sup>
- > Terrassenflächen gesamt: ca. 38 m<sup>2</sup>
- > Wohnfläche ca. 135 m<sup>2</sup>, plus Nutzfläche im KG ca. 14 m<sup>2</sup>
- > 6 Zimmer, davon 5 Schlafräume
- > Kaminofen im Wohnzimmer
- > Bodenbeläge: Parkett in allen Wohnräumen des EG und OG sowie dem Flur im OG. Das Bad im OG ist gefliest (Marmor). Im DG ist Sisalboden verlegt. Im Flur des EG und in der Küche liegt Granitboden
- > Kfz-Carport vorhanden und im Mietpreis inklusive
- > Fernsehen schauen Sie via Satellit
- > Fahrrad-Abstellmöglichkeit besteht unter der Außentreppe
- > Solar und Photovoltaik ist vorhanden; zudem im Garten einen vergrabenen 1000 l Regenwassertank

Die Aufteilung des Erdgeschosses:

Eingangsbereich mit Garderobe, Gäste-WC mit Dusche, Wohn-Esszimmer mit offenen Küchenbereich (mit Einbauküche), Terrassenausgang (Terrasse mit Markiese) mit Zugang zu Garten

Im Obergeschoss befinden sich:

- Schlafzimmer mit begehbaren Kleiderschrank
- Kinderzimmer mit Empore
- Tageslichtbad mit Wanne und WC

Im Dachgeschoss befinden sich:

- Das Studio, welches als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann
- Ein weiterer Raum, der aktuell als Büro genutzt wird

Im Kellergeschoss sind die Heiztechnik und alle weiteren Anschlüsse untergebracht; ebenso die Sauna

Property ID: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## All about the location

Das Haus liegt in dem beliebten Stadtteil Heidingsfeld - ein ehemals eigenständiges Städtchen, das seit 1930 ein Stadtteil von Würzburg und quasi ein "Städtchen in der großen Stadt Würzburg". Es verfügt über eine intakte Infrastruktur, mit Geschäften, Ärzten, Schulen, Vereinen und einer Bandbreite gastronomischer "Versuchungen". Der in der Nähe befindliche Fluß "Main" mit dem bekannten "Main-Rad- und Wanderweg" lädt auf seinen Uferwegen zum Spaziergehen, Joggen, Skaten oder Radfahren ein. An der Grenze zwischen Würzburg und Heidingsfeld, liegt das größte Freibad Würzburgs, das bekannte "Dallenberg Bad". Übrigens eines der ersten großen Freibäder Deutschlands. Hier pulsiert vom Früh- bis zum Spätsommer das Leben! Die Innenstadt von Würzburg erreichen Sie in ca. 10 Minuten, die Autobahn A3 In ca. 5 Minuten und in weiteren ca. 5 Minuten sind sie auch auf der A7 oder A 81.

Property ID: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 129.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24050042 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld – Heidingsfeld

## 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)