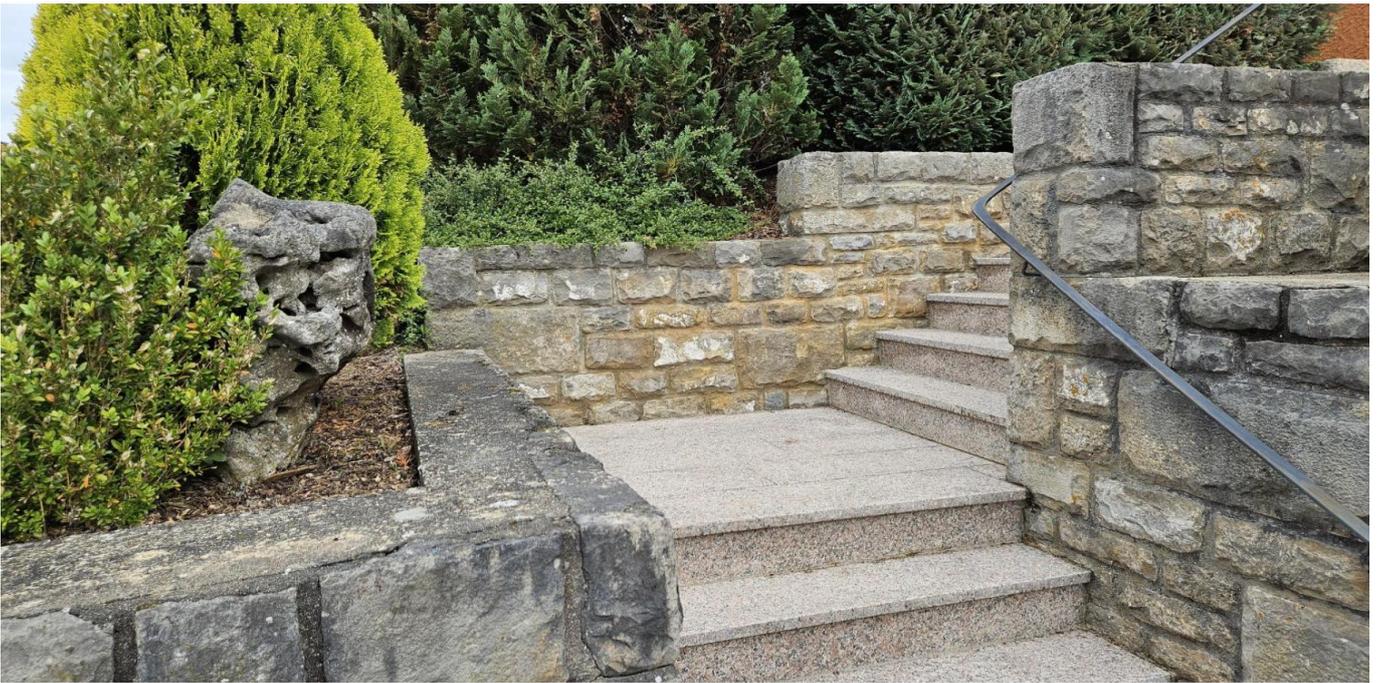


Bieberehren – Würzburger Umland

# Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit schönem Ausblick und Einliegerwohnung zu verkaufen

Property ID: 24050029



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

**PURCHASE PRICE: 285.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 197 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 575 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

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

Property ID: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

## At a glance

Property ID	24050029
Living Space	ca. 197 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6.5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1973
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	285.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 21 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	144.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.12.2029	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil		

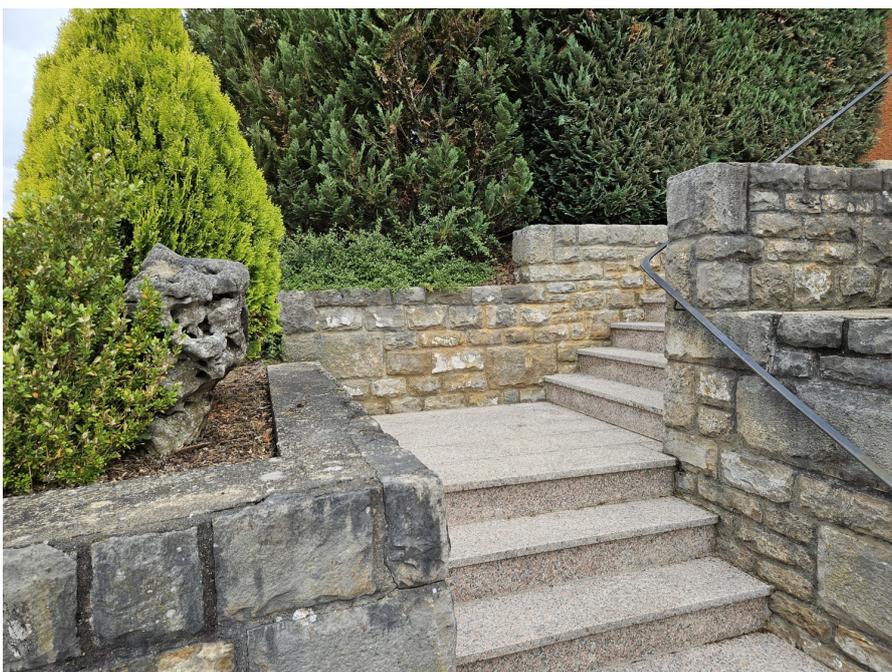
Property ID: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

## The property



Property ID: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

## The property



Property ID: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

## The property



Property ID: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

## The property



Property ID: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

## The property



Property ID: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

## The property



Property ID: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

## The property



Property ID: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

## A first impression

Sehr geehrte Interessentinnen, sehr geehrte Interessenten Wir freuen uns Ihnen dieses gut geschnittene Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und XL-Garage in ruhiger Lage von Bieberehren mit schönem Weitblick vorstellen zu dürfen. Das Haus ist bezugsfrei und teilt sich auf in ein "Hanggeschoss" mit Einliegerwohnung, dem Erdgeschoss sowie einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Es steht auf einem ca. 575 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die seitlich am Haus stehende, übergroße "XL-Garage" ist mit einem elektrisch betriebenen Garagentor ausgestattet. Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück eine beheizbare Gartenpavillon, die mit Sitzbank und Tisch ausgestattet ist. Im Bereich des Haus-Haupteingangs liegt die Terrasse der EG-Hauptwohnung mit einem imposanten, bruchsteingemauerten Gartengrill. Die Hauptwohnung im Erdgeschoss bietet ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist unterteilt in Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, Küche, Speisekammer, Tageslichtbad mit bodenebener Dusche und Gäste-WC. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer (ca. 25 m<sup>2</sup>) mit großer Fensterfront hat einen Zugang zum ca. 10 m<sup>2</sup> großen Balkon mit Markise; von dort haben Sie einen herrlichen Ausblick über die Landschaft. Der Essbereich befindet sich zwischen Küche und Wohnzimmer. Das geräumige, helle Badezimmer mit bodenebener Dusche bietet Stauraum durch eingebaute Badezimmermöbel. Die Einliegerwohnung befindet sich im Hanggeschoss und ist über einen separaten Hauseingang erreichbar. Sie hat eine Wohnfläche von ca. 68 m<sup>2</sup> und verfügt über zwei Zimmer, eine große Küche mit kompletter Einbauküche sowie einem Tageslichtbad mit bodenebener Dusche. Das Wohnzimmer mit seinen ca. 20 m<sup>2</sup> hat Zugang zur eigenen überdachten Terrasse mit Markise. Hinter der Einliegerwohnung liegt der abschließbare Zugang zum Treppenhaus das ins Erdgeschoss führt und fünf Kellerräume. Im einzelnen sind dies Heizraum, Tankraum, Waschküche sowie zwei Lagerräume. Die Ölheizung wurde 2017 neu eingebaut. Das nicht ausgebaute, jedoch beheizbare Dachgeschoss wird durch zwei große Fenster in den Giebelseiten belichtet. Der Kaufpreis beträgt 285.000,-€ inkl. XL-Garage und zwei Einbauküchen. Die Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis. WIR BITTEN HÖFLICH UM BEACHTUNG: BESICHTIGUNGEN SIND NUR NACH VORAB-EINGANG EINES GEEIGNETEN BONITÄTSNACHWEISES MÖGLICH.

Property ID: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

## Details of amenities

Zusammenfassung der Zahlen, Daten und Fakten:

- Der Erstbezug erfolgte 1973
- Das Grundstück ist ca. 575 m<sup>2</sup> groß
- Die vorhandene Gesamt-Wohnfläche beträgt ca. 194 m<sup>2</sup>. Im EG ca. 126 m<sup>2</sup>, in der ELW ca. 68 m<sup>2</sup>
- Im Erdgeschoss befinden sich 4,5 Wohnräume plus Küche mit EBK, Speis, Tageslichtbad und Gäste-WC
- Die separate Einliegerwohnung besteht aus 2 Zimmern plus Küche, Tageslichtbad und Terrasse
- Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut jedoch beheizbar
- Alle Fenster des Hauses sind mit Außenrollos versehen
- Der vorhandene Öl-Heizkessel mit Warmwasserspeicher und Steuerung wurde 2017 eingebaut
- Zum Haus gehört eine übergroße "XL-Garage" mit ca. 38 m<sup>2</sup> und elektr. angetriebenem Garagentor
- Im Außenbereich befindet sich ein Gartenpavillon und ein Grillplatz mit gemauerten Grill
- Der Garten ist pflegeleicht angelegt

Property ID: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

## All about the location

Bieberehren liegt im südlichen Teil des Landkreises Würzburg und ist der Verwaltungsgemeinschaft Röttingen zugeordnet. Mit ca. 1.000 Einwohnern ist dieser kleine Ort angenehm ruhig und beschaulich. Geprägt wird Bieberehren überwiegend von Forst- und Landwirtschaft. Die überregional bekannte Kleinstadt Röttingen ist das ca. 4 km entfernt gelegene "Nahversorgungszentrum". Dort ist von Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher Versorgung über Kultur und Gastronomie, Kindergarten, Grund- und Hauptschule alles vorhanden. Realschulen findet man in Creglingen, Ochsenfurt u. Uffenheim, Gymnasien in Weikersheim, Marktbreit u. Uffenheim. Individualverkehr: Durch die Lage inmitten der drei Autobahnen A3, A7 sowie A81 und der B 19 (romantische Straße) sind Anschlüsse in alle Richtungen vorhanden. ÖPNV: Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie mobil, denn die Bus-Haltestelle ist nur ca. 500 m entfernt. In Röttingen befindet sich der nächstgelegene Bahnanschluß.

Property ID: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2029.

Endenergiebedarf beträgt 144.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

## 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)