

Veitshöchheim – Veitshöchheim

# Gepflegte Wohnung mit Mainblick, Weitsicht und Weinbergsnähe in Veitshöchheim zu verkaufen

Property ID: 25050005



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

**PURCHASE PRICE: 199.850 EUR • LIVING SPACE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25050005 - 97209 Veitshöchheim – Veitshöchheim

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

Property ID: 25050005 - 97209 Veitshöchheim – Veitshöchheim

## At a glance

Property ID	25050005
Living Space	ca. 69 m <sup>2</sup>
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1974
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	199.850 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25050005 - 97209 Veitshöchheim – Veitshöchheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	152.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.12.2030	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25050005 - 97209 Veitshöchheim – Veitshöchheim

## The property





Property ID: 25050005 - 97209 Veitshöchheim – Veitshöchheim

## The property



Property ID: 25050005 - 97209 Veitshöchheim – Veitshöchheim

## The property





Property ID: 25050005 - 97209 Veitshöchheim – Veitshöchheim

## The property





Property ID: 25050005 - 97209 Veitshöchheim – Veitshöchheim

## A first impression

ZUM VERMARKTUNGSSTART DIESER GEPFLEGTEN 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT MAINBLICK FINDET EINE "OPEN-HOUSE-VERANSTALTUNG" AM SONNTAG, 02.03.2025 ab 14 Uhr statt. Es werden gestaffelte Besichtigungstermine vergeben - keine Massenbesichtigung! Ohne vorherige Anmeldung ist eine Besichtigung leider nicht möglich. Danke für Ihr Verständnis! EXPOSETEXT: Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine gepflegte, helle 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche, großem Balkon mit Weitblick, moderner Einbauküche, Kellerabteil und Kfz-Stellplatz in Veitshöchheim anbieten zu dürfen. Die zum Verkauf stehende Wohnung wurde gerade bezugsfrei. Sie liegt in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage mit nur 10 Wohnungen, deren Baujahr mit 1974 angegeben ist. Die Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> teilt sich auf in einen Wohnraum mit Zugang zum großen, überdeckten Balkon mit elektrisch angetriebener Warema-Markise, den Schlafrum, das Bad mit Wanne, Waschtisch mit Unterschrank und Spiegel, den Wohnungsflur, einen kleinen Abstellraum für Vorrat und Putzutensilien sowie der Küche mit moderner Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist. Dieser Wohnung ist laut Teilungserklärung auch ein Kellerabteil mit Nutzfläche von ca. 5 m<sup>2</sup> sowie ein KFZ-Stellplatz zugeordnet. Die Höhe des monatlichen Hausgeldes beträgt aktuell 165,-€ pro Monat. Den Grundriss und weitere, relevante Unterlagen sende ich Ihnen gerne auf Anfrage zu. Der Kaufpreis beträgt 199.850,- €, incl. KFZ-Stellplatz und Einbauküche, 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 Ihr Interesse. Erstanfragen bitte über eines der Immobilienportale Ihres Vertrauens. Herzlichen Dank!

Property ID: 25050005 - 97209 Veitshöchheim – Veitshöchheim

## Details of amenities

Zahlen - Daten - Fakten, "KURZ & KNACKIG":

- > 2 Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit Einbauküche, Balkon, Kellerabteil und Kfz-Stellplatz
- > Balkon - überdacht - mit Mainblick / Weitsicht und elektr. Markise. Balkonfläche ca. 11 m<sup>2</sup>
- > Wohnfläche ca. 69 m<sup>2</sup>, Baujahr 1974
- > Die Waschmaschine kann in die Küchenzeile integriert werden, ebenso eine Spülmaschine
- > Bodenbeläge: Laminat liegt in Flur, Wohn- und Schlafräum, Fliesen in der Küche und im Bad
- > Kellerabteil inklusive, mit einer Nutzfläche von ca. 5 m<sup>2</sup>
- > Ein KFZ-Stellplatz vor dem Hauseingang ist der Wohnung zugeordnet
- > Fernsehen schauen Sie via Satellit (ein Sat-Receiver wird benötigt)
- > Der Fahrradabstellraum befindet sich im Erdgeschoss
- > Schöner Garten mit Zugang in die Weinberge - Kann von der Hausgemeinschaft genutzt werden
- > 2018: Erneuerung der Heiztechnik
- > 2011: Küche & Bad neu gefliest, Bodenbeläge in WZ, SZ & Flur erneuert, Badmobiliar eingebaut
- > 2000: Erneuerung der Fenster mit Terrassentüre - innerhalb dieser Wohnung

Property ID: 25050005 - 97209 Veitshöchheim – Veitshöchheim

## All about the location

Die bekannte Gemeinde "Markt Veitshöchheim" liegt direkt am Main, nur ca. 7 km vom Stadtzentrum der Universitäts- und Bezirkshauptstadt Würzburg entfernt. Der attraktive Ort ist einer der am häufigsten nachgefragten Stadtrandgemeinden wenn es um Kauf oder Miete geht. Die Altstadt und auch der Hauptbahnhof von Würzburg sind mit dem Auto oder den regelmäßig verkehrenden Buslinien und der Bahn in wenigen Minuten zu erreichen. Per Fahrrad dauert es nur wenige Minuten länger, über den Mainradweg Für "Vielfahrer" oder "Vielflieger" ist die Nähe des ICE-Knotenpunktes (Hauptbahnhof Würzburg) und die nur jeweils ca. 100 km entfernten Flughäfen Nürnberg und Frankfurt/M. sehr vorteilhaft. Auch einige der großen Autobahnen wie die A3, A7, A81 kreuzen sich am Rande von Würzburg. Veitshöchheim selbst ist unter anderem bekannt durch den malerischen Altort, der romantischen Mainpromenade mit Schiffsanlegestellen, dem international bekannten Rokkokogarten mit Sommerschloß der Fürstbischöfe, dem kleinen, verträumten Weihnachtsmarkt und als Veranstaltungsort der deutschlandweit im Fernsehen übertragenen Prunksitzung "Karneval in Franken". Der prosperierende Ort verfügt über eine sehr gute, gewachsene Infrastruktur. Zusammen mit einem vielfältigen kulturellen und gesellschaftlichen Leben ist Veitshöchheim eine attraktive Gemeinde mit besonders hoher Lebens-, Wohn- und Arbeitsqualität. Innerhalb von ca. 1 Kilometer befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter moderne Edeka- REWE- und DM-Märkte, zusätzlich verschiedene Diskonter, Ärzte, Apotheke, Kindergärten, Schulen - auch ein Gymnasium und ein bunter Strauß an "gastronomischen Einrichtungen", Hotels etc. ÖPNV: Die Buslinien 11, 19, 610 und die Schulbuslinie 191 des Verkehrsverbundes Mainfranken binden Veitshöchheim an das öffentliche Verkehrsnetz an. Zudem können Sie ab Bahnhof Veitshöchheim mit den Regionalbahnen der DB fahren. Verkehrsanbindung: Über die B 8 bzw. B 27 oder B 19 erreichen Sie in Kürze die A3, die A7 und die A81

Property ID: 25050005 - 97209 Veitshöchheim – Veitshöchheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.



Property ID: 25050005 - 97209 Veitshöchheim – Veitshöchheim

## 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)