

Würzburg

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

CODE DU BIEN: 24050041



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

PRIX D'ACHAT: 496.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 426 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24050041 - 97082 Würzburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24050041 - 97082 Würzburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24050041
Surface habitable	ca. 132 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1967
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	496.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 35 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24050041 - 97082 Würzburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	286.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.02.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24050041 - 97082 Würzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24050041 - 97082 Würzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24050041 - 97082 Würzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24050041 - 97082 Würzburg

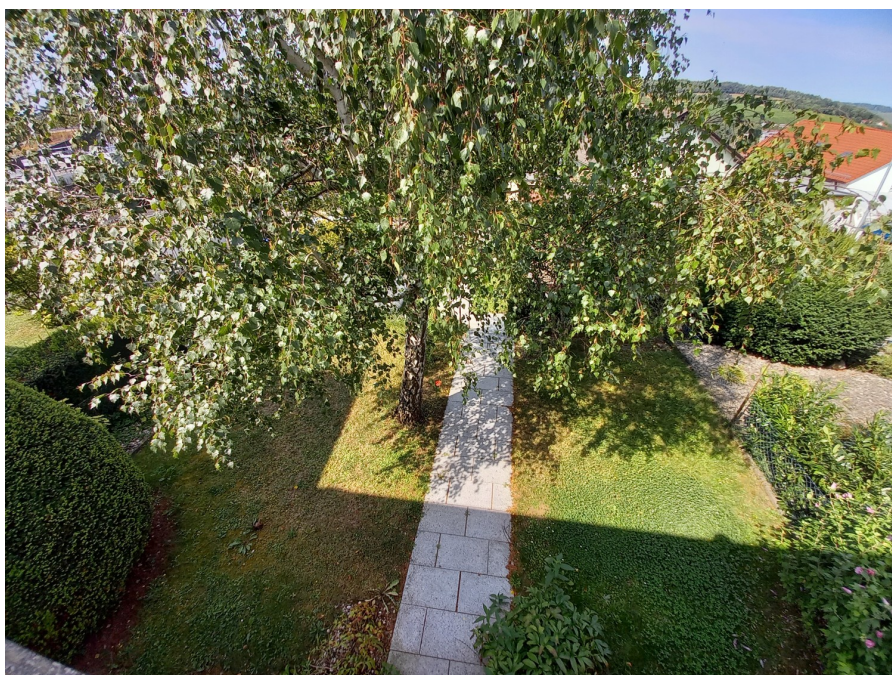
## La propriété





CODE DU BIEN: 24050041 - 97082 Würzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24050041 - 97082 Würzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24050041 - 97082 Würzburg

## La propriété



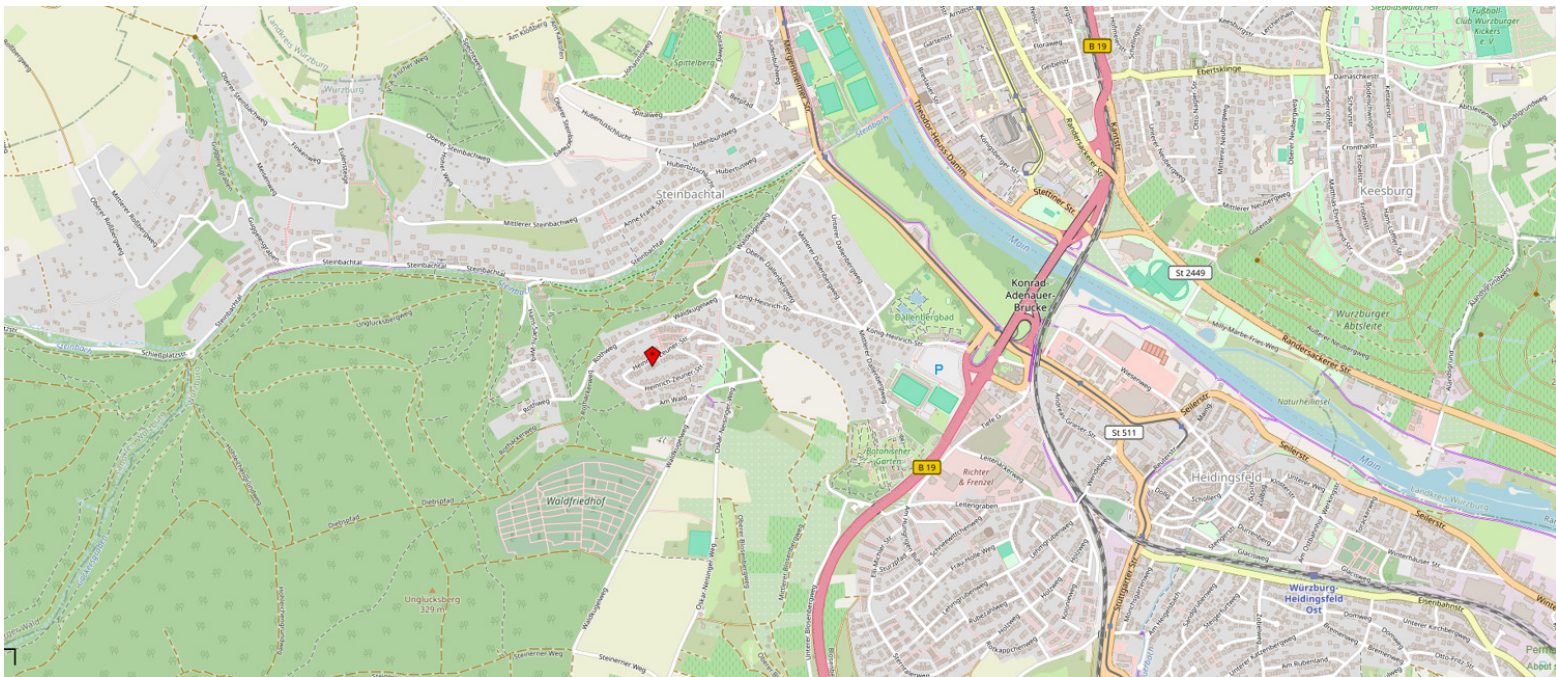
CODE DU BIEN: 24050041 - 97082 Würzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24050041 - 97082 Würzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24050041 - 97082 Würzburg

## Une première 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! EXPONENT: 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.

CODE DU BIEN: 24050041 - 97082 Würzburg

## Détails des commodités

"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.

CODE DU BIEN: 24050041 - 97082 Würzburg

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 24050041 - 97082 Würzburg

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24050041 - 97082 Würzburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)