

Bieberehren – Würzburger Umland

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Weitblick in ruhiger Lage zu verkaufen

CODE DU BIEN: 24050029



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 310.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 197 m² • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 575 m²

CODE DU BIEN: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

- 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: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24050029
Surface habitable	ca. 197 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	310.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 21 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	15.12.2029
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	144.40 kWh/m ² a
Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

La propriété



CODE DU BIEN: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

La propriété



CODE DU BIEN: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

La propriété



CODE DU BIEN: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

La propriété



CODE DU BIEN: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

La propriété



CODE DU BIEN: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

La propriété



CODE DU BIEN: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

Une première 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 m² 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 m² Wohnfläche und ist unterteilt in Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, Küche, Speisekammer, Tageslichtbad mit bodenebener Dusche und Gäste-WC. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer (ca. 25 m²) mit großer Fensterfront hat einen Zugang zum ca. 10 m² 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 m² und verfügt über zwei Zimmer, eine große Küche mit kompletter Einbauküche sowie einem Tageslichtbad mit bodenebener Dusche. Das Wohnzimmer mit seinen ca. 20 m² 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 310.000,-€ 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.

CODE DU BIEN: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

Détails des commodités

Zusammenfassung der Zahlen, Daten und Fakten:

- Der Erstbezug erfolgte 1973
- Das Grundstück ist ca. 575 m² groß
- Die vorhandene Gesamt-Wohnfläche beträgt ca. 194 m². Im EG ca. 126 m², in der ELW ca. 68 m²
- 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 m² und elektr. angetriebenem Garagentor
- Im Außenbereich befindet sich ein Gartenpavillon und ein Grillplatz mit gemauerten Grill
- Der Garten ist pflegeleicht angelegt

CODE DU BIEN: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

Plus d'informations

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

Endenergiebedarf beträgt 144.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

Contact

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

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22 Würzburg
E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com