

Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

# Gepflegte, kleine Eigentumswohnung mit TG-Stellplatz, Keller und EBK in Würzburg zu verkaufen

CODE DU BIEN: 24050031

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 104.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 31,89 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

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

CODE DU BIEN: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24050031
Surface habitable	ca. 31,89 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	1
Pièces	1
Salles de bains	1
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	104.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 4 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	91.39 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.10.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Chauffage à distance		



CODE DU BIEN: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





CODE DU BIEN: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## La propriété





CODE DU BIEN: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## La propriété





CODE DU BIEN: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof**

## Une première impression

SEHR GEEHRTE INTERESSENTEN und INTERESSENTINNEN Wir freuen uns, Ihnen die nächste, gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im Stadtgebiet von Würzburg anbieten zu können. Das Apartment ist an einen sehr zuverlässigen, berufstätigen Mann mittleren Alters vermietet. Der Erstbezug dieser Wohneinheit mit ca. 32 m<sup>2</sup> Wohnfläche fand im Jahr 1993/1994 statt. Die Wohnfläche teilt sich auf in den großzügigen Wohn-Schlafraum mit Einbauküche und das innenliegende Bad. An wertrelevanten Ausstattungsmerkmalen sind folgende vorhanden: Einbauküche, Tiefgaragen-Stellplatz, trockenes und sauberes Kellerabteil, positives Rücklagenkonto. Die Wohnung ist vermietet, also nicht kurzfristig bezugsfrei. Besichtigungstermine können deshalb nicht spontan vergeben werden, sondern müssen vorher terminlich geplant werden. Die Kaltmiete beträgt aktuell 330,- €/mtl. Dies ergibt derzeit eine Jahres-Kaltmiete von 3.960,-€. Das Hausgeld beträgt 227,30€/mtl., darin enthalten sind 200,72€ auf den Mieter umlagefähige NK/BK. Der KAUFPREIS in Höhe von 104.000,- € beinhaltet die Einbauküche, das Kellerabteil sowie den Tiefgaragen-Stellplatz. Die Maklerprovision beträgt 3,57% vom notariellen Kaufpreis (incl. MwSt.) Wir freuen uns auf Ihre Anfrage über eines der Immobilienportale. Anschließend stehen wir Ihnen gerne für Ihre Fragen zur Verfügung. Herzlichen Dank.

**CODE DU BIEN: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof**

## Tout sur l'emplacement

LAGE im Stadtgebiet mit INFRASTRUKTUR, VERKEHRSANBINDUNG und ÖPNV: Die zum Verkauf stehende Wohnung liegt im Süden der Universitäts- und Bezirkshauptstadt Würzburg. Dieser Wohnbezirk ist umgeben von Wald- und Grünflächen, auch der Golfplatz von Würzburg ist in der Nähe. Der Heuchelhof ist der jüngste Bezirk der Stadt und gehört zur Gemarkung des Stadtteiles Heidingsfeld. Der alte Gebietsname dieses Bezirkes ist zusammengesetzt aus „Hof“ und einer alten Sprachform von Hügel („Heuchel“), dies bedeutet "Hof (Bauern- oder Gutshof) auf dem Hügel". Der Heuchelhof verfügt über eine gute Infrastruktur mit eng getakteten S-Bahnanschluss zur Innenstadt. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Discounter, Biomarkt, Baumarkt, Gastronomie, Ärzte und Apotheke, Sportmöglichkeiten, der Golfplatz und ein Naturschutzgebiet befinden sich in der direkten Umgebung. Durch die gute Verkehrs-Infrastruktur gelangen Sie, mittels der in kurzen Abständen fahrenden Straßenbahnen (S-Bahn auch Trambahn genannt), aber auch durch direkte und gut ausgebaute Straßen schnell in den Stadtkern, an alle Unistandorten, Krankenhäusern, Behörden, Hauptbahnhof etc. Die Fahrzeit mit der Straßenbahn z.B. zum Universitätsstandort am Sanderring beträgt nur ca. 15 Minuten. Die nächstgelegene Straßenbahn-Haltestelle liegt nur ca. 350 Meter entfernt. Der nächstgelegene Autobahnanschluss der A3 befindet sich wenige Minuten entfernt. Über die A3 gelangen Sie auch flott auf die A81 und die A7.



**CODE DU BIEN: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.39 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## 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)