

Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

Attraktives Reiheneckhaus mit Panoramablick und Garage in ruhiger Lage zu verkaufen

????????? ??????????: 24050048



www.von-poll.com

???? ??????: 625.000 EUR • ??????????: ca. 173 m² • ?????????: 6 • ??????? ????: 350 m²

??????? ???????: 24050048 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24050048 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	24050048	????? ???????	625.000 EUR
?????????????	ca. 173 m ²	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
??????????	6		
????????????? ???	4		
?????????????		????? ??????????????	2023
?????????????	3	?????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????
????? ??????????????	1977		
?????? ??????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 24050048 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	179.02 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.10.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2023

??????? ???????: 24050048 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

?? ????????



??????? ???????: 24050048 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

?? ????????



???????? ??????????: 24050048 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

?? ?????????



??????? ????????: 24050048 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

?? ????????



??????? ???????: 24050048 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

?? ????????



??????? ???????: 24050048 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

?? ????????



???????? ??????????: 24050048 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24050048 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

??? ?????? ???????????

ZUM VERMARKTUNGSSTART DIESES REIHENECKHAUSES FINDET EINE "OPEN-HOUSE-VERANSTALTUNG" AM Sonntag, 05.01.2025 AB 11.00 UHR STATT. ES WERDEN GESTAFFELTE TERMINE VERGEBEN - KEINE "MASSENBESICHTIGUNG"! (Ohne vorherige Anmeldung ist eine Besichtigung leider nicht möglich - vielen Dank für Ihr Verständnis) Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten. Wir freuen uns, Ihnen dieses gepflegte Reiheneckhaus, das im Jahr 1977 erbaut und umfassend modernisiert wurde, vorstellen zu dürfen. Das Haus überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 173 m² und steht auf einem ca. 350 m² großen, ansprechend bepflanzten Grundstück. Diese geräumige Immobilie bietet mit sechs Zimmern genügend Platz, um die vielfältigen Bedürfnisse Ihrer Familie zu erfüllen, darunter vier Schlafzimmer und drei vollausgestattete Tageslichtbäder. Der terrassierte und üppig bepflanzte Garten bietet vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung und Gestaltung. Durch die geschmackvoll gestaltete Eingangstür im Erdgeschoss betritt man den Vorraum mit Gäste-WC und Dusche sowie der Garderobe. Die getönte Glas-Windfangtür führt in den Flur mit eingebautem Spiegelschrank und in die gut durchdachte Einbauküche mit viel Stauraum, einer hochwertigen Granitarbeitsplatte und Marken-Elektrogeräten. Eine Tür führt ins Esszimmer mit Fenster zum Garten und dem hellen Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einem großen Balkon. Dieser verfügt über einen eigenen Strom- und Wasseranschluss, was die Pflege der Balkonpflanzen erleichtert. Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer, wobei zwei der Zimmer einen direkten Zugang zu dem durchgehenden Balkon mit unverbautem Blick auf den Altort haben. Das Tageslichtbad mit Fußbodenheizung wurde modernisiert und hat neben einer großen, bodengleichen Dusche einen schönen Doppelwaschtisch aus Granit. Das hochwertige japanische WC und die gesamte Ausstattung, inklusive eines eingebauten Spiegelschranks, lassen keine Wünsche offen. Über eine Zugtreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, welches ausgebaut und gedämmt wurde, und das Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten und nutzen können. Das Untergeschoss besitzt einen Vorrats- sowie einen Wirtschaftstraum mit einer im letzten Jahr erneuerten Gas-Brennwert-Heizung. Auf dieser Etage befindet sich auch ein Tageslichtbad mit Dusche und Bidet. Das geräumige Gartenzimmer führt direkt in den beheizbaren Wintergarten mit mediterranem Flair. Eine neue Klimaautomatik steuert Kipfenster und Markise, zusätzliche Rollos sorgen für ein angenehmes Raumklima. Hier kann man im Sommer wie im Winter gemütlich zusammensitzen und den herrlichen Ausblick in den liebevoll angelegten Garten genießen. Über große Schiebetüren mit Fliegengitter gelangen Sie auf die Terrasse und zum dekorativen Naturteich mit Holzsteg, der zum oberen Garten führt. Dieses schöne Reiheneckhaus ist mit Sicherheitsfenstern und -türen ausgestattet, und hat des Weiteren

Außenrollos und extra angefertigte Fliegengitter, um einen hohen Sicherheitsstandard und Komfort zu gewährleisten. Zur Immobilie gehört eine Garage, die mit einem solarbetriebenen Tor ausgestattet ist. Diese Immobilie vereint Funktionalität und Wohnkomfort und ist somit eine ideale Wahl für Familien, die großzügigen Platzbedarf und moderne Ausstattung zu schätzen wissen. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und bietet genug Freiraum für persönliche Wohnräume. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einladende und gepflegte Haus persönlich vorzustellen und stehen Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung. WIR BITTEN HÖFLICH UM BEACHTUNG: BESICHTIGUNGEN SIND NUR NACH VORAB-EINGANG EINES GEEIGNETEN BONITÄTSNACHWEISES MÖGLICH.

???????? ??????????: 24050048 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

????????????????? ??? ??????????

Zusammenfassung der Zahlen, Daten und Fakten

- Der Erstbezug erfolgte 1978
- Das Grundstück ist ca. 325m² groß plus 25m² Garage
- Die Wohnfläche beträgt ca. 173 m², diese teilt sich auf in 6 Wohnräume, Küche, 3 Tageslichtbäder
- Alle Fenster sind mit einem Sicherheitssystem ausgestattet und verfügen, neben den extra angefertigten Fliegengittern, auch über Außenrollos
- Bewegungsmelder sind im Eingangsbereich und am Wintergarten installiert
- Zum Haus gehört eine Garage mit solarbetriebenenem Tor
- Modernisierungen:
 - *2003 Badezimmer EG
 - *2004 Badezimmer UG
 - *2006 Beschattung Wintergarten
 - *20013 Heizkörper
 - *2015 Dachrinnen
 - *2017 Fenster und Türen Sicherung
 - *2021Badezimmer OG
 - *2022 Balkone saniert
 - *2023 Heizung
 - *2023 Elektrische Steuerung Wintergarten
 - *2023 Holzsteg (Teich)

Das Haus ist ab April 2025 bezugsfrei.

WIR BITTEN HÖFLICH UM BEACHTUNG: BESICHTIGUNGEN SIND NUR NACH VORAB-EINGANG EINES GEEIGNETEN BONITÄTSNACHWEISES MÖGLICH.

???????? ??????????: 24050048 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

??? ??? ??? ????????????

Der Stadtteil Lengfeld zählt aktuell ca. 11.000 Einwohner. Bis Ende 1977 war der Ort eine eigenständige Gemeinde am Stadtrand. Am 01.01.1978 wurde Lengfeld durch Eingemeindung in die Universitäts- und Bezirkshauptstadt Würzburg ein Stadtbezirk und Stadtteil von Würzburg. Aus dieser Historie heraus besteht eine gewachsene Infrastruktur in Lengfeld. Dieses Reiheneckhaus ist zentral gelegen. Kindergärten und eine Grund- und Teilhauptschule sowie Kirchen, Arztpraxen, Apotheken, Gastronomiebetriebe, Vereine und mehrere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Das Naherholungsgebiet Kürnachtal lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Gute und schnelle Verkehrsanbindungen in die nahegelegene Innenstadt sowie zu den Universitäts-Standorten und allen Kliniken sind vorhanden. Mehrere Stadtbuslinien des ÖPNV verkehren regelmäßig bis in die Abendstunden. Auch die Autobahnen A7 und A3 sind nur wenige Minuten entfernt.

???????? ??????????: 24050048 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

?????? ??????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 179.02 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 24050048 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Horst Spiegel

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com