

Würzburg

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

VP azonosító: 24050041



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

VÉTELÁR: 496.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 132 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 426 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24050041 - 97082 Würzburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24050041 - 97082 Würzburg

## Áttekintés

VP azonosító	24050041
Hasznos lakótér	ca. 132 m <sup>2</sup>
Szobák	5
Hálószobák	4
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1967
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	496.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 35 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24050041 - 97082 Würzburg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	15.02.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	286.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1967

VP azonosító: 24050041 - 97082 Würzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24050041 - 97082 Würzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24050041 - 97082 Würzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24050041 - 97082 Würzburg

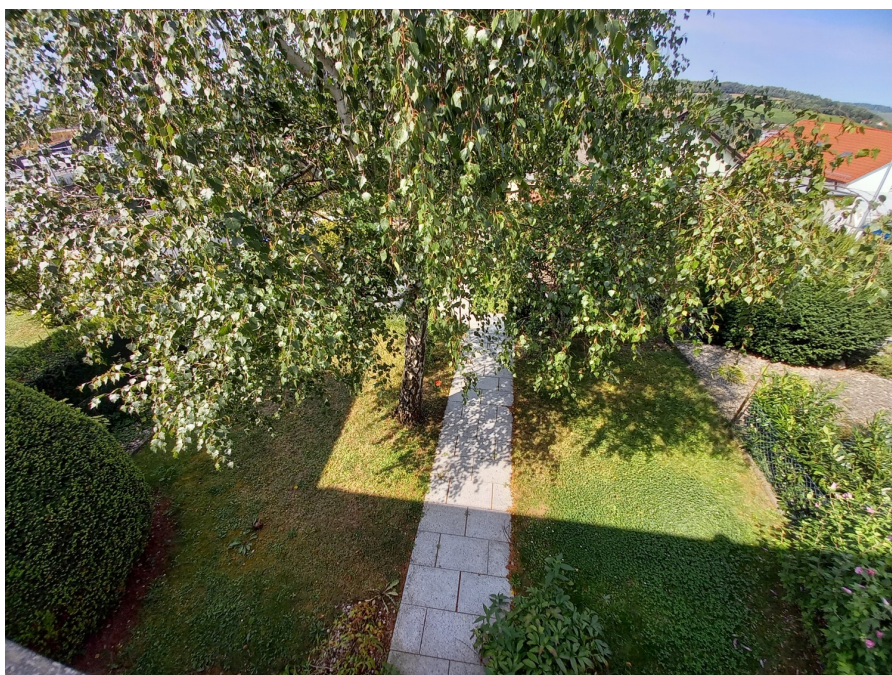
## Az ingatlan





VP azonosító: 24050041 - 97082 Würzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24050041 - 97082 Würzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24050041 - 97082 Würzburg

## Az ingatlan



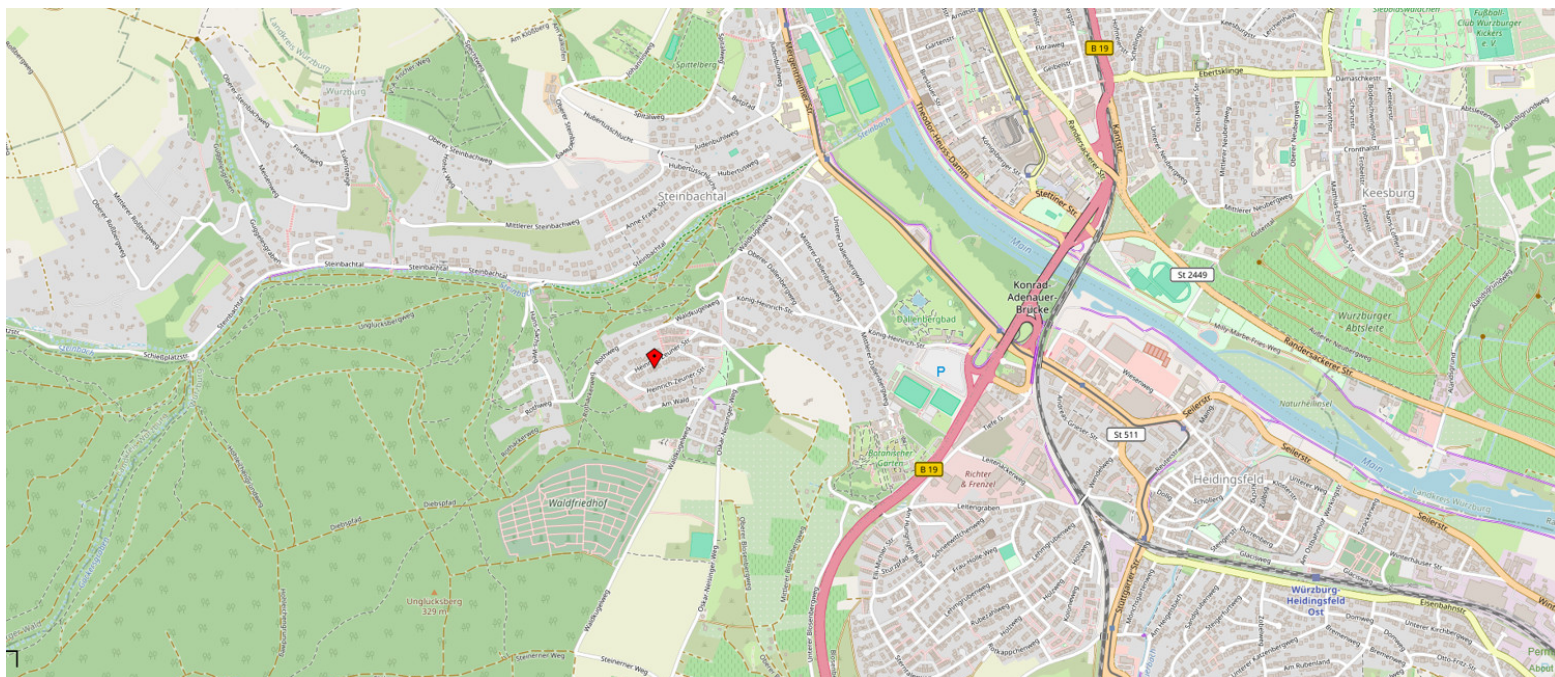
VP azonosító: 24050041 - 97082 Würzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24050041 - 97082 Würzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24050041 - 97082 Würzburg

## Az els? benyomás

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten! 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, einen 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.

VP azonosító: 24050041 - 97082 Würzburg

## Részletes felszereltség

"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.

**VP azonosító: 24050041 - 97082 Würzburg**

## Minden a helyszínr?!

Die Würzburger Wohnlage "Dallenberg" ist ein malerischer Stadtbereich im Westen von Würzburg. Hier finden Sie 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.



VP azonosító: 24050041 - 97082 Würzburg

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24050041 - 97082 Würzburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)