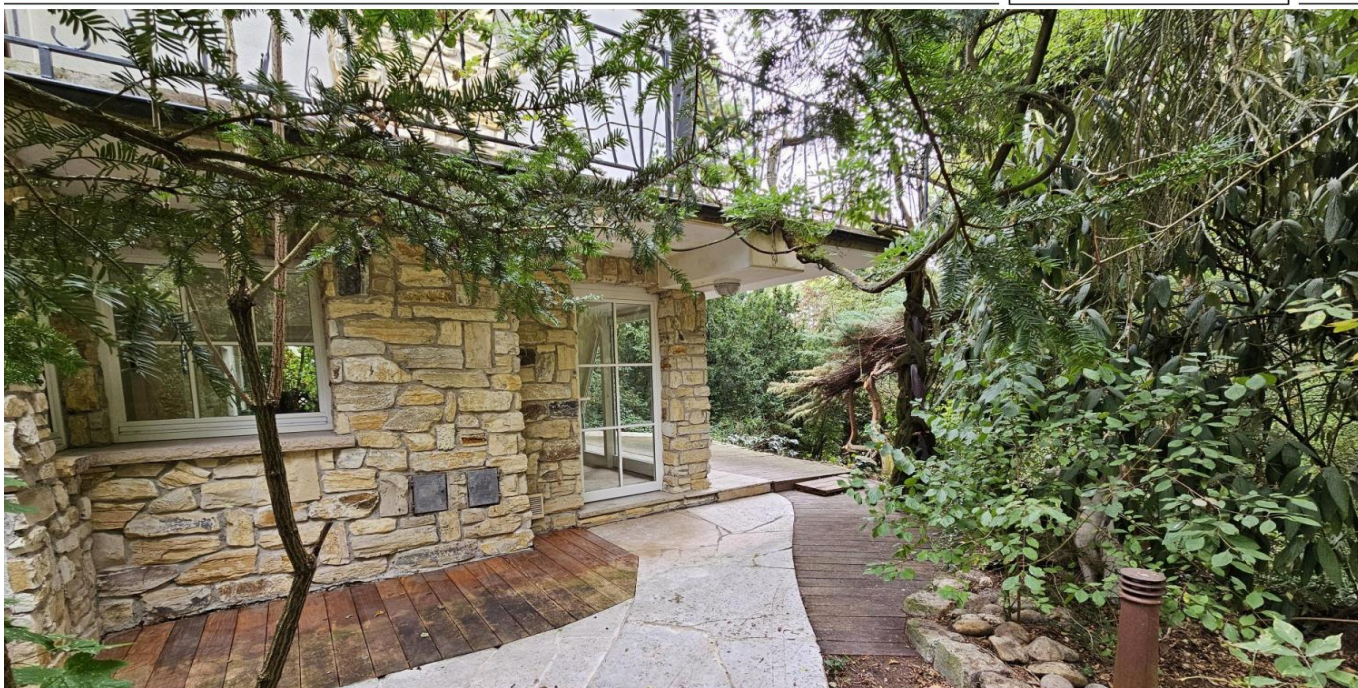


Würzburg – Lengfeld

# Würzburg-Stadt: Repräsentatives Anwesen mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage zu verkaufen

VP azonosító: 24050030



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

VÉTELÁR: 925.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 220 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.279 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

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

VP azonosító: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Áttekintés

VP azonosító	24050030
Hasznos lakótér	ca. 220 m <sup>2</sup>
Tető formája	Nyeregtető
Szobák	7
Hálószobák	4
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1963
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	925.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2015
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	16.09.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	322.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H



VP azonosító: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Az els? benyomás

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten Wir freuen uns, Ihnen dieses repräsentativ und großzügig geplante Unternehmer-Anwesen mit Einliegerwohnung in ruhiger Wohnlage anbieten zu dürfen. Es liegt im beliebten Würzburger Stadtteil Lengfeld. Wir starten den Verkauf des Hauses mit einer "Open-House" Veranstaltung am 06.10.2024 ab 11.00 Uhr. Es werden gestaffelte Termine vergeben, keine "Massenbesichtigung". Bitte melden Sie sich bei Interesse an. Ohne vorherige Anmeldung kann keine Besichtigung erfolgen. Das Gebäude mit seinen 7 Zimmern steht auf ca. 1279 m<sup>2</sup> Grund und verfügt über eine Wohnfläche inkl. der Einliegerwohnung von ca. 220 m<sup>2</sup>. Weiterhin ist eine Nutzfläche von über 100 m<sup>2</sup> vorhanden. Dieses Haus eines Würzburger Unternehmers wurde in den 1990er Jahren mit viel Engagement und Herzblut kernsaniert sowie erweitert. Die letzte Modernisierung erfolgte 2015 mit dem Einbau einer neuen Gasheizung sowie einer Wasser-Enthärtungsanlage. Diese Immobilie zeichnet sich durch die Verwendung von hochwertigen Materialien aus. Das Erdgeschoss teilt sich wie folgt auf: Ein großes Wohnzimmer mit herrlichem Panoramablick in den Garten und Essplatz, drei Schlafzimmer, Küche, Bad und Gäste-WC. Es hat einen individuell geplanten Kamin und zwei Zugänge zum umlaufenden Balkon. Es gibt zwei Kinderzimmer, die auch als Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Davon hat ein Zimmer direkten Zugang zum großen umlaufenden Balkon. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen eigenen kleinen Balkon und eine Ankleide. Neben dem Gäste-WC befindet sich auf dieser Etage ein schönes Marmor-Bad mit Wanne und separater Dusche. Die hochwertige Einbauküche mit Marken-Einbaugeräten bietet viel Stauraum. Die Küche ist durch drei Fenster hell und einladend. Im Hanggeschoss befindet sich die Einliegerwohnung mit Schlaf-/Wohnzimmer, Bad und Küche. Die Wohnung kann über zwei verschiedene Eingänge betreten werden. Des weiteren befindet sich neben dem großen, beheizten Partyraum ein heller Wintergarten mit eigenem Kamin. Um in den Naturgarten sowie auf die zwei Terrassen zu gelangen, wurden hier große Schiebetüren installiert. Der pflegeleichte, parkähnlich angelegte Garten lädt zum Entspannen ein und bietet Lebensraum für viele Vogelarten. Durch das Platzen von Designlampen ist der Garten auch in der Dämmerung sehr einladend illuminiert. Des weiteren verfügt er über mehrere Wasser- und Stromanschlüsse. Zusätzlich gehören zum Haus zwei weitere Lagerräume (an beiden Seiten des Hauses liegend), die über den Garten erreichbar sind, einer davon zusätzlich durch den Partyraum. Zum Haus gehören zwei Einzelgaragen sowie ein Kfz-Stellplatz und ein freistehendes Gartenhaus mit Werkstatt und Holzlege. Das Haus ist bereits geräumt, somit könnten Sie zeitnah, ohne zusätzlichen Aufwand einziehen. Der Kaufpreis beträgt 925.000,- €. Darin enthalten sind die Einbauküchen sowie das Gartenhaus mit Holzlege.

Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% (inkl. MwSt.) berechnet sich aus dem 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: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Részletes felszereltség

Zusammenfassung der "Zahlen, Daten und Fakten":

- Der Bezug nach Kernsanierung und Erweiterung dieses repräsentativen Hauses erfolgte in den 1990er Jahren.
- Grundstücksgröße: ca. 1279 m<sup>2</sup>. Die vorhandene Gesamt-Wohnfläche beträgt ca. 220 m<sup>2</sup>, zusätzlich steht eine Nutzfläche von über 100 m<sup>2</sup> zur Verfügung.
- Im Haus befinden sich 7 Wohnräume, davon 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, Gäste-WC, großer Partyraum und Wintergarten mit eigenem Kamin.
- Aufteilung Erdgeschoss:  
Wohnzimmer mit Kamin und Essbereich, 3 Schlafzimmer, Küche, Bad, Ankleide und Gäste-WC.
- Aufteilung Untergeschoss:  
2 Lagerräume, Abstellraum, Partyraum, Wintergarten, Küche, 2 Kellerräume, Schlafzimmer und Bad.
- Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme. In 2015 wurde eine neue Gasheizung eingebaut.
- Die hochwertige Einbauküche im Erdgeschoss ist hell und freundlich, bietet viel Stauraum, wie z. B. einen ausziehbaren Apothekerschrank.
- Im Tageslichtbad wurde exklusiver Marmor verarbeitet.
- Der beheizbare Wintergarten kann zu jeder Jahreszeit genutzt werden.
- Großzügige Fensterelemente, überwiegend mit elektrisch angetriebenen Außenrollos, sorgen im Haus für angenehme Wohnatmosphäre.
- Zum Haus gehören 2 Garagen, 1 Stellplatz, Gartenhaus mit Werkstatt und Holzlege.
- Der schöne und zugleich pflegeleichte Naturgarten mit Bachlauf bietet Erholungspotential.



**VP azonosító: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld**

## Minden a helyszínr?!

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. Kindergärten und eine Grund- und Teilhauptschule sind vor Ort vorhanden. Ebenso Ärzte, Apotheken, Gastronomie, Vereine und mehrere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Verkehrsanbindung: Gute, schnelle Verkehrsanbindungen in die nahegelegene Innenstadt, sowie zu den Uni-Standorten und allen Kliniken sind vorhanden. ÖPNV: Mehrere Stadtbuslinien bedienen den Stadtteil. Die Bus-Taktfrequenz beträgt bis zum Abend ca. 20 Minuten. Die Autobahnen A7 und A3 sind nur wenige Minuten entfernt.

**VP azonosító: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 322.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist H.

VP azonosító: 24050030 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## 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)