

Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

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

**CODICE OGGETTO: 24050031**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 104.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 31,89 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

**CODICE OGGETTO: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24050031	Prezzo d'acquisto	104.000 EUR
Superficie netta	ca. 31,89 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	1	Stato dell'immobile	Curato
Vani	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 4 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1993	Caratteristiche	Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

CODICE OGGETTO: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	91.39 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.10.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



CODICE OGGETTO: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24050031 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)