

Würzburg

# Ruhig gelegenes Reihenmittelhaus zu verkaufen - Mit Garten, 2 Garagen und Modernisierungsbedarf

**CODICE OGGETTO: 24050043**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 240.400 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 426 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24050043 - 97082 Würzburg**

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

**CODICE OGGETTO: 24050043 - 97082 Würzburg**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24050043
Superficie netta	ca. 132 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	240.400 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 35 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

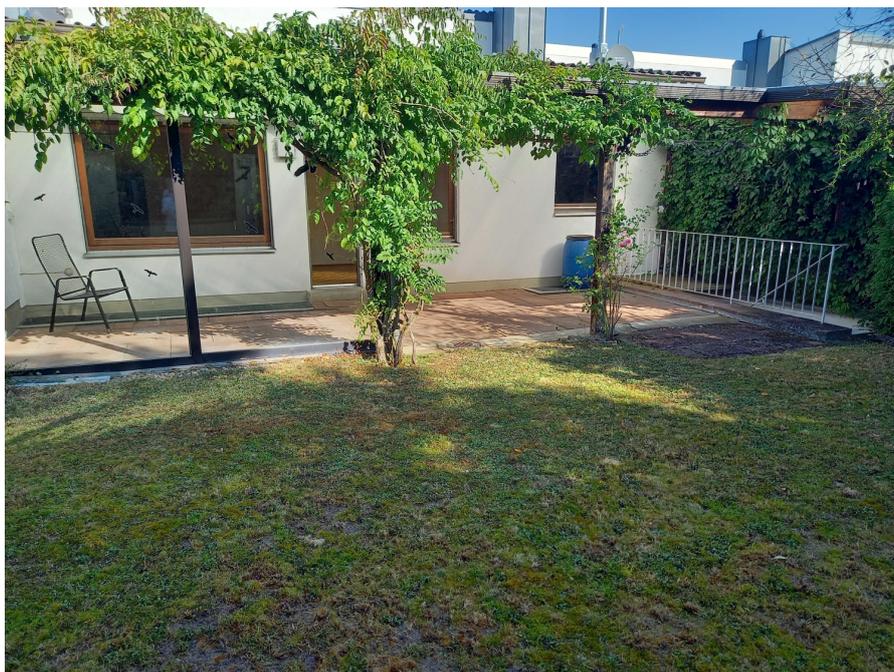
CODICE OGGETTO: 24050043 - 97082 Würzburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	286.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.02.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

CODICE OGGETTO: 24050043 - 97082 Würzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24050043 - 97082 Würzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24050043 - 97082 Würzburg

## La proprietà



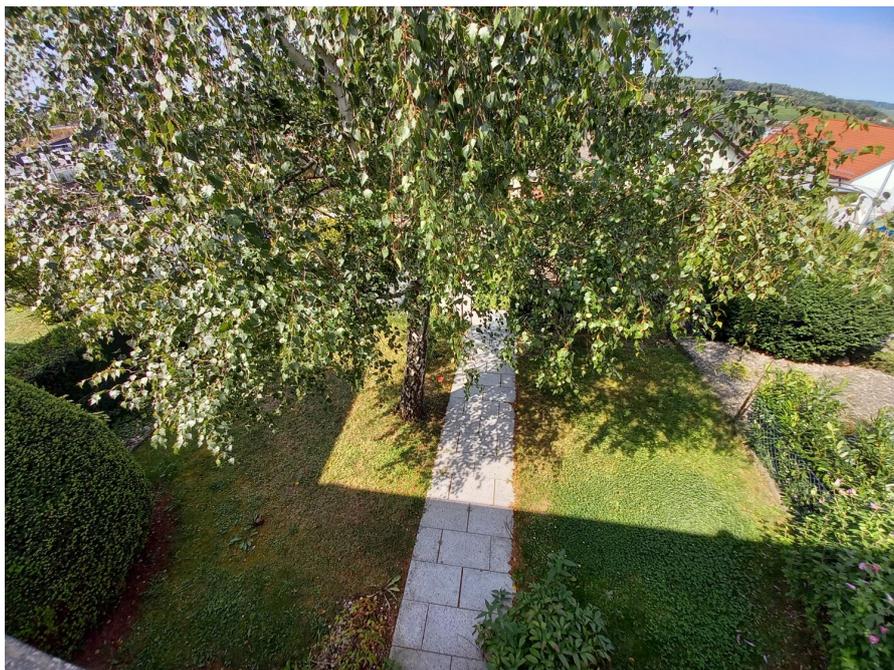
CODICE OGGETTO: 24050043 - 97082 Würzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24050043 - 97082 Würzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24050043 - 97082 Würzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24050043 - 97082 Würzburg

## La proprietà



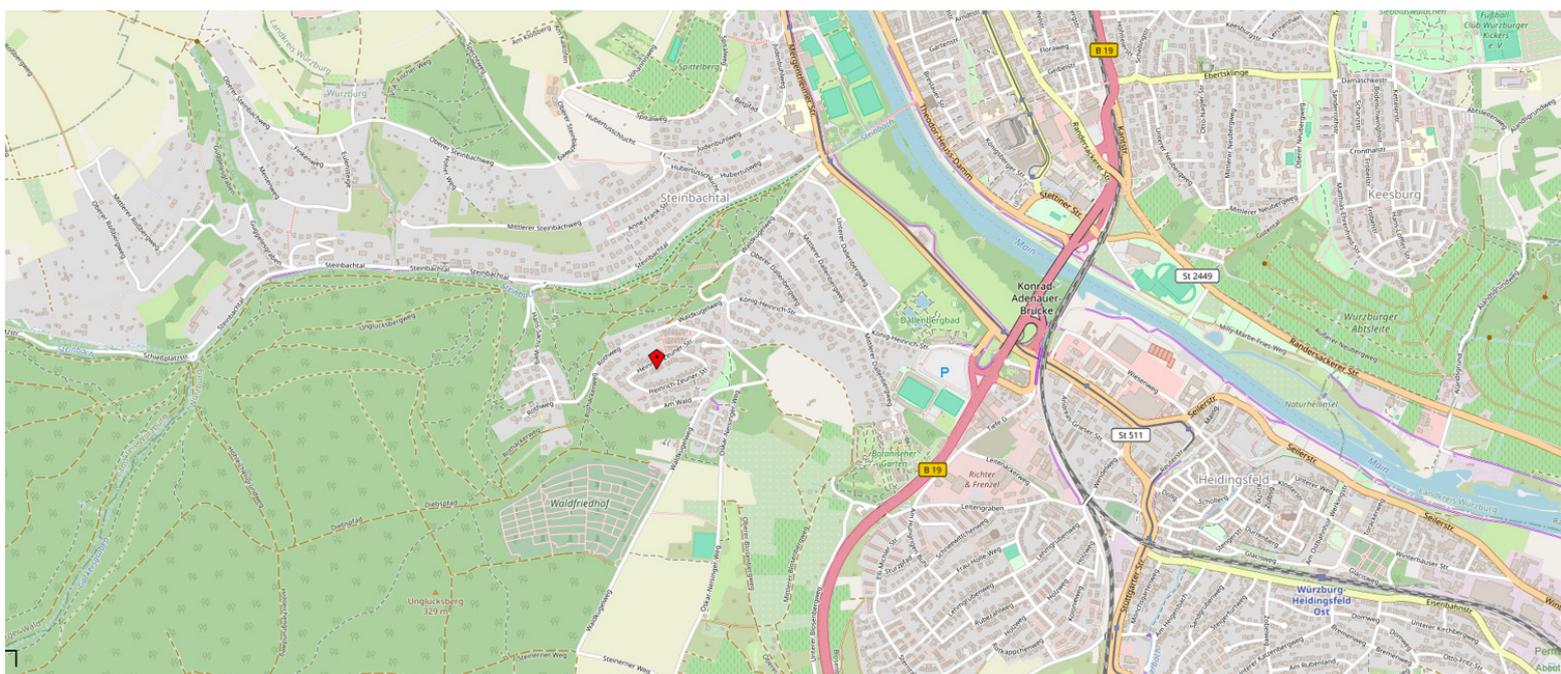
CODICE OGGETTO: 24050043 - 97082 Würzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24050043 - 97082 Würzburg

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24050043 - 97082 Würzburg**

## Una prima impressione

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten! Wir freuen uns, Ihnen ein gut geschnittenes Reihenmittelhaus mit zwei, auf dem Grundstück befindlichen Einzelgaragen, in der gefragten und exklusiven Würzburger Wohnlage "Dallenberg" anbieten zu dürfen. Die Stockwerke/Ebenen des Gebäudes wurde in "Split-Level-Bauweise" errichtet. Das Haus ist teilweise unterkellert. Baufertigstellung sowie Erstbezug erfolgten im Jahr 1967. Die Wohnfläche des angebotenen Reihenhauses summiert sich über das EG, OG und DG auf ca. 132 m<sup>2</sup>. Diese Wohnfläche teilt sich auf in fünf Wohnräume, einem Bad, ein Abstellraum und ein Gäste-WC. Zusätzlich steht eine Nutzfläche von ca. 35 m<sup>2</sup> im teilunterkellerten Hausbereich 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 das Tageslichtbad mit Wanne und WC sowie das Elternschlafzimmer und ein Kinderzimmer. Beide Wohnräume haben Zugang zum Balkon, der über die gesamte Hausbreite verläuft. -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 übernommen werden. Im Heizungsraum ist eine Dusche integriert. Das Haus ist geräumt, somit könnten Sie zeitnah mit den Modernisierungs- bzw. Sanierungsarbeiten beginnen. Das Grundstück ist ein Erbpachtgrundstück - der jährliche Erbbauzins beträgt aktuell 1.293,84 €. Der Kaufpreis des Hauses beträgt 240.400,- €, incl. der beiden Einzelgaragen, zzgl. der Käuferprovision in Höhe von 3,57% (inkl. MwSt.) vom notariellen Kaufpreis. Auf Wunsch können Sie das Haus zusammen mit dem Grundstück kaufen. Für das Grundstück mit ca. 426 m<sup>2</sup> Fläche beträgt der Kaufpreis 255.600,- €. Der Gesamtkaufpreis beträgt somit für Haus und Grundstück 496.000,- €, incl. 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.

CODICE OGGETTO: 24050043 - 97082 Würzburg

## Dettagli dei servizi

"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.

**CODICE OGGETTO: 24050043 - 97082 Würzburg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24050043 - 97082 Würzburg**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24050043 - 97082 Würzburg**

## 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)