

Würzburg – Lengfeld

## Gepflegtes Reihenhaus mit zwei Stellplätzen in ruhiger Lage zu verkaufen

*Objektnummer: 26050005*



---

**KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 171 m<sup>2</sup>**

---

Objektnummer: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26050005	Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten-/ mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1984		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

**Objektnummer: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	102.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.12.2035	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Die Immobilie



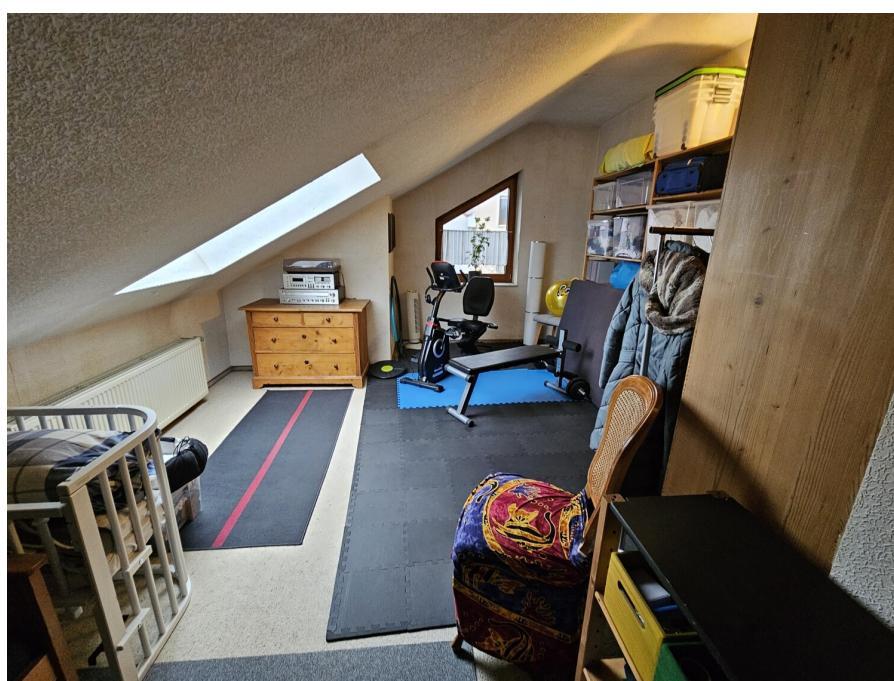
Objektnummer: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld**

## Ein erster Eindruck

### SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN UND INTERESSENTEN!

Wir freuen uns Ihnen dieses gepflegte Reihenmittelhaus in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Würzburg-Lengfeld anbieten zu können. Die Immobilie überzeugt durch eine funktionale Raumauflistung, zusätzliche Nutzflächen sowie einen schön angebundenen Gartenbereich. Das Haus ist aktuell vermietet und eignet sich daher auch als Kapitalanlage.

Die Wohnfläche beträgt ca. 106 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Wohnebenen mit insgesamt drei Zimmern. Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer mit großer Fensterfront und direktem Zugang zum Garten. Dieser Bereich bildet den zentralen Wohnpunkt des Hauses. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch die Küche sowie ein separates Gäste-WC.

Im Obergeschoss stehen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Eines der Schlafzimmer bietet Zugang zu einem Balkon. Das großzügige Badezimmer ist mit einem Doppelwaschbecken ausgestattet und bietet ausreichend Platz und Komfort.

Das Dachgeschoss wurde gedämmt und ausgebaut. Diese Fläche zählt nicht zur Wohnfläche, stellt jedoch eine wertvolle zusätzliche Nutz- bzw. Abstellmöglichkeit dar. Darüber hinaus ist das Haus voll unterkellert und verfügt zusätzlich über ca. 48 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Keller in den Garten.

Zum Haus gehören zwei Stellplätze – ein Außenstellplatz sowie ein Carport. Ein weiterer Pluspunkt ist der überdachte Hauseingang mit angegliedertem Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Mülltonnen bietet.

Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenmittelhaus in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung, zusätzliche Nutzflächen und die attraktive Lage in Lengfeld.

Der Kaufpreis dieser Immobilie beträgt 350.000,- €, zzgl. Käuferprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.

Bitte beachten Sie: Vor einer Besichtigung benötigen wir die Bonitätsaussage einer Bank, eines Finanzierers oder Ihres Steuerberaters.

**Objektnummer: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld**

## Ausstattung und Details

### ZAHLEN – DATEN – FAKTEN

- Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt ca. 106 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Wohnebenen.
  - Grundstück: Die Grundstücksgröße beträgt ca. 171 m<sup>2</sup> und bietet einen gut nutzbaren Gartenbereich.
  - Zimmer: Insgesamt stehen 3 Zimmer zur Verfügung.
  - Erdgeschoss: Wohnzimmer mit großer Fensterfront und direktem Zugang zum Garten, Küche sowie separates Gäste-WC.
  - Obergeschoss: Zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer mit Doppelwaschbecken sowie Zugang zum Balkon von einem der Schlafzimmer.
  - Dachgeschoss: Das Dachgeschoss ist gedämmt und ausgebaut, zählt jedoch nicht zur offiziellen Wohnfläche und dient als zusätzliche Nutzfläche.
  - Keller: Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 48 m<sup>2</sup>. Vom Keller aus besteht ein direkter Zugang in den Garten.
  - Stellplätze: Zur Immobilie gehören ein Außenstellplatz sowie ein Stellplatz im Carport.
  - Extras: Überdachter Hauseingang mit angegliedertem Abstellraum für zusätzlichen Stauraum, Außenrolltos vorhanden
  - Zustand: Gepflegtes Objekt.
  - Vermietung: Das Haus ist aktuell vermietet
- Der Kaufpreis dieser Immobilie beträgt 350.000,- €, zzgl. Käuferprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.
- Bitte beachten Sie: Vor einer Besichtigung benötigen wir die Bonitätsaussage einer Bank, eines Finanzierers oder Ihres Steuerberaters.

**Objektnummer: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld**

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Lengfeld zählt aktuell ca. 11.000 Einwohner.

Bis Ende 1977 war der Ort eine eigenständige Gemeinde am Stadtrand. Aus dieser Historie heraus besteht eine gewachsene Infrastruktur in Lengfeld.

Am 01.01.1978 wurde der Ort durch Eingemeindung in die Universitäts- und Bezirkshauptstadt Würzburg ein Stadtteil von Würzburg.

Kindergärten sowie eine Grund- und Teilhauptschule sind vor Ort vorhanden.

Ebenso eine erfreuliche Bandbreite von Arztpaxen, Apotheken, Gastronomie, Vereinen, Werkstätten, zwei Baumärkte, zwei Möbelhäuser etc. und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Darunter sowohl mehrere bekannte Discounter als auch drei "Vollsortimenter" (größere Einkaufsmärkte mit breitem Warenangebot).

Verkehrsanbindung:

Gute, schnelle Verkehrsanbindungen in die nahegelegene Innenstadt, sowie zum Beispiel zu allen Standorten der Universität und allen Kliniken im Stadtgebiet.

Die Autobahnen A7 und A3 liegen nur wenige Minuten entfernt.

Die Bundesstraßen B19 und B8 verlaufen jeweils außen, am Rand des Stadtteils vorbei.

ÖPNV: Mehrere Stadtbuslinien bedienen den Stadtteil. Die Bus-Taktfrequenz beträgt bis zum Abend ca. 20 Minuten.

Sowohl per Bus als auch mit dem Fahrrad sind Innenstadt, Hauptbahnhof und der daneben liegenden "ZOB" in ca. 10-15 Minuten erreichbar.

**Objektnummer: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 102.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Objektnummer: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg  
Tel.: +49 931 - 30 41 88 0  
E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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