

Würzburg - Unterdürrbach

# Charmantes Haus in Südlage mit großzügigen Garten, Garage, Stellplatz, Hühnerhaus & Geräteschuppen

Objektnummer: 26050002



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

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.365 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach**

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

Objektnummer: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26050002	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 41 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse
Baujahr	1958		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>146.20 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>18.11.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>E</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1958</b>

Objektnummer: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürnbach

## Die Immobilie



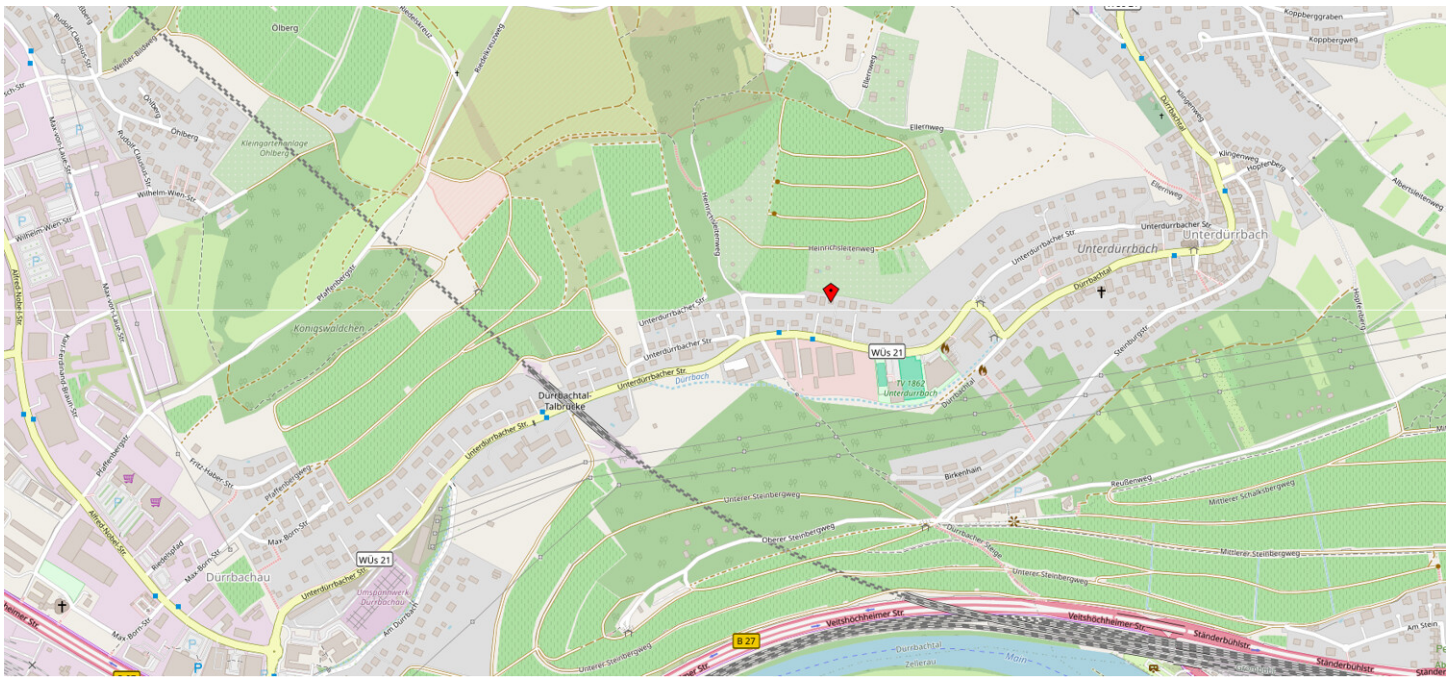
Objektnummer: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürnbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach**

## **Ein erster Eindruck**

**Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten.**

**Wir freuen uns, Ihnen dieses Einfamilienhaus in sonniger Südwest-Ausrichtung anbieten zu dürfen. Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen, kleinen Stichstraße im beschaulichen Stadtbezirk Dürrbachtal. - Mehr hierzu finden Sie unter "Lage und Verkehrsanbindung".**

**Das Wohngebäude mit Erstbezug im Jahr 1958/1959 steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.365 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt ca. 94 m<sup>2</sup>, die sich auf 3 Zimmer, offenen Wohn-Küchen-Essbereich und 2 Bäder verteilt. Zusätzlich steht eine Nutzfläche von ca. 41 m<sup>2</sup> zur Verfügung.**

**Zu diesem Anwesen gehört eine Garage sowie ein Stellplatz im Freien, der sich seitlich am Haus befindet.**

**Das Erdgeschoss ist wie folgt aufgeteilt: Eingangsbereich, großzügiger offener Wohn-Dielen-Küchen-Essbereich, Schlaf- und Ankleidezimmer, Tageslichtbad mit Dusche & WC.**

**Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei Wohnräume und ein Tageslichtbad mit Wanne und WC.**

**Wegen erforderlichen Arbeitsplatzwechsel konnten letzte Modernisierungsarbeiten noch nicht fertig gestellt werden. Gerne erhalten Sie nähere Informationen im persönlichen Gespräch.**

**Der Kaufpreis beträgt 295.000,- €. Darin enthalten sind Garage und Stellplatz, das Hühnerhäuschen und ein Geräteschuppen. Die Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.**

**Ein geeigneter, üblicher BONITÄTSNACHWEIS ist im Vorwege einer Besichtigung erforderlich. Gerne beantworten wir Ihre eventuell entstehenden Fragen hierzu.**

**Objektnummer: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach**

## **Ausstattung und Details**

**"ZDF" - EINE ZUSAMMENFASSUNG DER ZAHLEN - DATEN und FAKTEN:**

- > Grundstücksgröße: ca. 1.365 m<sup>2</sup>
- > Wohnfläche des Hauses: ca. 94 m<sup>2</sup> plus eine zusätzliche "Nutzfläche" von ca. 41 m<sup>2</sup>
- > In diesem Einfamilienhaus befinden sich 4 Wohnräume, Küche und 2 Bäder
- > 2023: Wildtier-Schutzzaun im Garten errichtet
- > 2022: Bau der großzügigen Terrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- > 2022: Bau einer ca. 4.000 l-Zisterne und Verlegung von Gartenbewässerungsleitungen
- > 2022: Erneuerung der Fenster im Kellergeschoss
- > 2021: Stromleitungen erneuert im Erdgeschoss
- > 2021: Hochwertiger Esche-Boden im Esszimmer verlegt
- > 2021: Hühnerschuppen errichtet
- > 2021: Neue Haustür intsalliert
- > 2020: Fußbodenheizung in Küche, Eingangsbereich und Gäste-WC verlegt
- > 2020: Erkeranbau an EG und KG, Installation der Deckenheizung im Wohnzimmer
- > 2019: Fenster im Erdgeschoss erneuert
- > 2019: KFZ-Stellplatz seitlich am Haus errichtet
- > 2017: Hausanschlüsse Gas & Wasser sowie neue Heiztechnik installiert (Therme, Heizleitungen, Heizkörper, Solarthermie-Module mit Pufferspeicher)
- > 2017 Erneuerung aller Trinkwasserleitungen. Erneuerung der Abwasserrohre im Erd- und Dachgeschoss
- > 2017: Kellerdecke isoliert
- > 1958/1959: Erstbezug des Hauses

**Gerne erhalten Sie nähere Informationen im persönlichen Gespräch.**

**Objektnummer: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürnbach**

## **Alles zum Standort**

Die zum Verkauf stehende Immobilie liegt innerhalb des Stadtgebietes Würzburg, im beschaulichen Stadtbezirk Dürnbachtal, nur ca. 5 km vom Zentrum der Universitäts-Bischofs- und Bezirkshauptstadt Würzburg entfernt.

Der Stadtbezirk Dürnbachtal mit ca. 6.500 Einwohnern entstand erst 1976 im Zuge der bayerischen Gebietsreform, aus den ehemals eigenständigen Gemeinden "Oberdürnbach" und "Unterdürnbach" sowie der schon immer zum Stadtgebiet gehörenden "Dürnbachau".

Obwohl flächenmäßig der zweitgrößte Stadtbezirk, ist das Dürnbachtal, nach dem begehrten "Steinbachtal", der Bezirk mit der niedrigsten Einwohnerdichte pro Quadratkilometer. Dies erklärt sich aus den noch immer vorhandenen und reizvollen, größeren Feld- Wald- und Weinbergflächen die z.B. zum Wandern, Joggen, Fahrradfahren und Ausspannen einladen.

Die Entfernung zur Innenstadt beträgt nur ca. 5 km, erreichbar sowohl von der B27 (Richtung Veitshöchheim) durch die Abfahrt in Höhe des Würzburger "Neuen Hafens" als auch, von den Unikliniken bzw. Grombühl kommend, über die Straße an den Kliniken vorbei, Richtung Unter- und Oberdürnbach.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in Form von ALDI, REWE, DM, Tegut, sowie diversen Bäckereien und Fachmärkten wie Mediamarkt und ein Möbelmarkt bestehen im Umkreis von nur ca. 1,5 km.

Selbstverständlich befinden sich dort auch Ärzte, Apotheken, eine Grundschule, Kindergarten, Bankautomaten, verschiedenen Vereine sowie Sportstätten und Gaststätten.

### **ÖPNV:**

Gute Busverbindungen sind vorhanden. Die Buslinie 13 fährt vom und zum Hauptbahnhof im regelmäßigen Takt und ist in 7 Minuten am Bahnhof. Direkt durch die Dürnbachau bzw. an der Dürnbachau entlang, fahren zusätzlich die Linien 27, 11 und 19. Außerdem ist ein Bahn-Haltepunkt z.B. mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Selbst zu Fuß ist die Innenstadt über die südlich gelegene Steinburg und die Weinberge in einer halben Stunde erreichbar.

### **Individualverkehr:**

Mit dem PKW oder dem E-Bike dauert die Fahrt in die City ca. 10 Minuten, je nach Verkehrsfluß.

Über die B 27 oder B 8 erreichen Sie in Kürze die A3 oder die A81 und auch die A7 (via der

A3).

**Objektnummer: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach**

## **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)**