

Würzburg – Steinbachtal

Stadt Würzburg: Gepflegtes, modernisiertes Mehrfamilienhaus in gefragter Lage zu verkaufen

Objektnummer: 25050018



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 367 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 800 m²

Objektnummer: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

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

Objektnummer: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

Auf einen Blick

Objektnummer	25050018
Wohnfläche	ca. 367 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1974
Stellplatz	5 x Garage

Kaufpreis	1.480.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	126.11 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.06.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

Die Immobilie



Objektnummer: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

Die Immobilie



Objektnummer: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

Die Immobilie



Objektnummer: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

Die Immobilie



Objektnummer: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

Die Immobilie



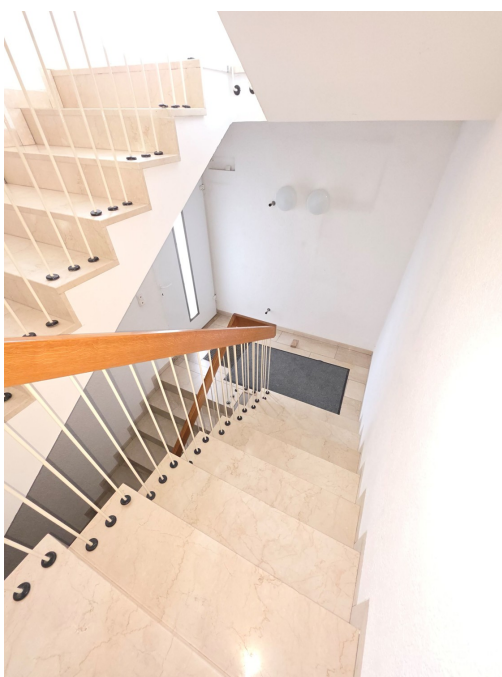
Objektnummer: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

Die Immobilie



Objektnummer: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

Die Immobilie



Objektnummer: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

Die Immobilie



Objektnummer: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

Ein erster Eindruck

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten!

Wir freuen uns, Ihnen dieses modernisierte und gepflegte Mehrfamilienhaus in einer gefragten Lagen der Stadt Würzburg anbieten zu dürfen.

Das terrassenförmige Gebäude beherbergt 4 Wohneinheiten und 5 Garagen. Dahinter ein Gartenhäuschen.

Das Mehrfamilienhaus mit Erstbezug 1974 steht auf einem Grundstück von ca. 800 m².

Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 367 m², die sich auf 10 Zimmer, 4 Küchen, 4 Bäder und 3 Gäste-WC's verteilt. Zusätzlich steht eine Nutzfläche von ca. 25 m² im Gebäude zur Verfügung.

Die Aufteilung der Etagen mit den darin befindlichen Wohneinheiten ist wie folgt
- Erdgeschoss - hier befinden sich zwei Wohneinheiten.

Wohnung 1 mit ca. 105 m² Wohnfläche (Aufteilung: Flur, WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit Dusche, Wohnraum, Küche mit Eßdiele, Terrasse).

Wohnung 2 mit ca. 36 m² Wohnfläche (Aufteilung: Wohn-Schlafrum, Bad mit Dusche & WC, Küche, Flur, Abstellraum).

Weiterhin liegt im EG der Heizungs-/Technikraum und im hinteren, erdberührten Bereich 3 Kellerräume.

- Obergeschoss-1:

Wohnung mit ca. 134 m² (Aufteilung: Diele, Wohnraum mit Terrassenzugang, Tageslicht-WC, Schlaf- und Kinderzimmer jeweils mit Terrassenzugang Gartenseite, Küche mit Terrassenzugang, Tageslichtbad mit Wanne & Dusche).

- Obergeschoss-2:

Wohnung mit ca. 92 m² (Aufteilung: Wohnraum und Kinderzimmer jeweils mit Balkonzugang, Schlafzimmer, Flur, WC, Tageslichtbad mit Wanne & Dusche, Küche mit Einbauküche, Eßdiele).

Die jährlichen Mieteinnahmen betragen: 59.868,- €.

Der Kaufpreis dieses gepflegten, modernisierten Mehrfamilienhauses inkl. des ca. 800 m²

großen Grundstückes beträgt 1.480.000,- €. Enthalten ist die Einbauküche im DG, das Gartenhäuschen und die 5 Garagen. Die Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.

Auf Wunsch können Sie das anschließende Baugrundstück mit ca. 500 m² zusätzlich erwerben. Der Kaufpreis beträgt 200.000,- €. Die Käuferprovision 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.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage, vorzugsweise über das Immobilienportal Ihres Vertrauens.

Objektnummer: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

Ausstattung und Details

Zahlen & Daten & Fakten in der Zusammenfassung:

- > Baujahr: 1974
- > Grundstücksgröße: ca. 800 m²; Anzahl der Wohneinheiten: 4; Anzahl der Garagen: 5
- Übersicht der RENOVIERUNGS- und MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN:
- > 1995: Erneuerung aller Fenster; Sprechanlage erneuert; Flachdach saniert+gedämmt
- > 1999: EG: Bad, WC & FI-Schalter erneuert, Parkettboden neu verlegt im Wohn- und Schlafraum
- > 2001: Briefkastenanlage erneuert, Aussentreppe (Granit) neu gestaltet
- > 2005: Dachgeschoss: Bad & WC erneuert, neuer Bodenbelag in der gesamten Wohnung verlegt
- > 2011: Badezimmer & WC erneuert; Granitboden in Flur, Bad und Küche verlegt; Fliesenspiegel in der Küche angebracht, FI-Schalter & Steckdosen erneuert
- > 2013:
 - + Vergrößerung der Terrassen, Abdichtung und Neuverlegung der Bodenplatten
 - + Rolläden neu & elektrisch angetrieben in den Wohn- & Eßräumen der 3-Zimmerwohnungen
 - + Entkalkungsanlage installiert; Rohrschutz integriert
 - + 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss: Neue Terrasse angelegt und Terrassentüre eingebaut
 - + Einzelgarage neu abgedichtet, teilweise Drainage gelegt
 - + Außenanlage im Bereich Treppenaufgang, Terrassen, Garten & Gartenhäuschen neu gestaltet
 - + Treppenhaus: Fenster und Haustüre erneuert
 - + Außenfassade gestrichen & Edelstahlgeländer der Außentreppe erneuert
- > 2016: Parkplätze vor den Garagen: Absperrkette montiert
- > 2017: Neue Heiztechnik (Gaszentralheizung) eingebaut
- > 2019: 1 Zimmerwohnung: neue Einbauküche installiert; Bodenbelag neu verlegt
- > 2020: Treppenhaus neu gestrichen & Marmorboden aufpoliert
- > 2020: 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss: Bodenbelag erneuert in Flur und Küche

Objektnummer: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

Alles zum Standort

Dieses gepflegte Terrassen-MFH befindet sich im Würzburger Steinbachtal, das im Westen von Würzburg liegt. Dieser begehrte Wohn-Stadtteil bietet eine ruhige Umgebung mit Naturnähe und Ruhe, trotz der nahe liegenden, schnell erreichbaren Altstadt.

Schulen:

Im direkten Umfeld sind Kindergärten und eine Grundschulen gut erreichbar. Der Würzburger Stadtbereich bietet zudem eine Vielzahl an weiteren Schulen in öffentlicher und privater Trägerschaft, zwei Berufsschulzentren, verschiedene Hochschulen wie die Technische Universität Würzburg-Schweinfurt (THWS), Musikkonservatorium und Akademien sowie die älteste Universität Bayerns (Gründung 1402) und viertälteste Deutschlands: Die bekannte Julius-Maximilians-Universität (JMU), eine Volluniversität mit Unikliniken und diversen, universitären Einrichtungen, Forschungszentren etc..

Einkaufsmöglichkeiten:

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in der näheren Umgebung vorhanden.

Für größere Einkäufe oder spezielle Geschäfte bietet das Stadtzentrum viele Möglichkeiten, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Straßenbahn) sehr gut erreichbar sind.

Verkehrsanbindung:

- ÖPNV

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mittels mehrerer Buslinien ist gut. Der Würzburger Hauptbahnhof, ein Bahn-Knotenpunkt, ist schnell und gut erreichbar.

- Individualverkehr

Die Autobahnen A3, A81 und A7 verlaufen um Würzburg herum, mehrere Bundesstraßen durchziehen das Stadtgebiet, dadurch ist eine schnelle Anbindung an umliegenden Städte, Fernstraßen gesichert. Die Flughäfen Frankfurt und Nürnberg sind jeweils in ca. einer Stunde erreichbar.

Objektnummer: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 126.11 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com