

Würzburg / Heidingsfeld - Heidingsfeld

# WÜ-Stadt: Eigentumswohnung Nähe Mainufer mit parkähnlichem Innenhof & Stellplatz - Oberste Etage

Objektnummer: 26050022

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26050022 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld - Heidingsfeld**

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

Objektnummer: 26050022 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld - Heidingsfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	26050022	Kaufpreis	195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 56 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	31.07.2026	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	Modernisierung / Sanierung	2025
Zimmer	2	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Baujahr	1982	Ausstattung	Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26050022 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld - Heidingsfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>197.90 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>13.11.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>F</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1982</b>

Objektnummer: 26050022 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld - Heidingsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050022 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld - Heidingsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050022 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld - Heidingsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050022 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld - Heidingsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050022 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld - Heidingsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050022 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld - Heidingsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050022 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld - Heidingsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050022 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld - Heidingsfeld

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26050022 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld - Heidingsfeld**

## Ein erster Eindruck

### SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN UND INTERESSENTEN

Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Mainnähe, mit Loggia, Kfz-Stellplatz und sehr guter Infrastruktur anbieten zu können.

Sie liegt in einer kleinen, überschaubaren, in 2025 modernisierten Wohnanlage aus dem Jahr 1982, mit parkähnlichem Innenhof.

Durch die Lage zwischen dem Mainufer und der historischen Altstadt von Heidingsfeld finden die Bewohner hier eine sehr gute Infrastruktur vor.

Die Eigentumswohnung mit ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im 3. Obergeschoss, das ist das oberste Stockwerk des Hauses, somit wohnt niemand mehr über Ihnen. Ein Aufzug ist aktuell nicht vorhanden.

Ein Kfz-Stellplatz im Innenhof ist im Angebot bereits enthalten und rundet das Gesamtpaket ab.

Im Jahr 2025 wurden am Gebäude wichtige Modernisierungen vorgenommen: Die Außenfassade wurde saniert, zudem wurden neue Fenster mit Aussenrollos und eine automatisierte Belüftungsanlage eingebaut.

Die gepflegte Wohnung wurde über einen lange Zeitraum von einer Einzelperson lediglich als Zweitwohnung genutzt, benötigt mittlerweile jedoch in einzelnen Bereichen eine zeitgemäße Auffrischung und Teilmodernisierung.

Insbesondere das Badezimmer, die Bodenbeläge sowie der die Einbauküche sind hier zu nennen. Dadurch eröffnet sich künftigen Eigentümerinnen und Eigentümern die Möglichkeit, diese Wohnung nach eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten.

Bereits beim Betreten der Wohnung öffnet sich der Blick in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet. Die Raumaufteilung ist klar, praktisch und wohnlich zugleich. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur ca. 5 m<sup>2</sup> großen Loggia in sonniger West-Ausrichtung, der sich besonders für entspannte Stunden am Nachmittag oder Abend eignet.

Das Schlafzimmer ist angenehm vom Wohn- und Essbereich getrennt und bietet dadurch eine gute Rückzugsmöglichkeit. Über einen kleinen Zwischenflur gelangen Sie in den

**hinteren Wohnbereich, in dem sich das Schlafzimmer sowie das Badezimmer befinden.**

**Die vorhandenen Nutz- und Gemeinschaftsflächen wie z.B. die Lagerräume der Wohnungen, die Waschküche, der Trockenraum sowie ein Fahrrad-Abstellraum befinden sich im Erdgeschoss, da ein Kellergeschoss wohl wegen der Nähe zum Main, nicht eingeplant wurde.**

**Insgesamt überzeugt diese Eigentumswohnung durch ihre ruhige Wohnlage, das gepflegte Wohnumfeld, die sinnvolle Raumaufteilung und die bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.**

**Deshalb bietet sie eine attraktive Gelegenheit für Käuferinnen und Käufer, die eine Immobilie in einem gefragten Würzburger Stadtteil erwerben und zugleich individuell weiterentwickeln möchten.**

**Der Kaufpreis beträgt 195.000,- € inklusive einem Kfz-Stellplatz, zuzüglich 3,57 % Käuferprovision (inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer) aus dem beurkundeten Kaufpreis.**

**Objektnummer: 26050022 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld - Heidingsfeld**

## **Ausstattung und Details**

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

- > 1982 Baujahr der kleinen Wohnanlage
- > 2025-2026 Fassadensanierung, Einbau einer Lüftungsanlage neuer Fenster und Rollläden
- > Die Wohnung ist aktuell mietfrei, steht leer, könnte also selbst bezogen werden
- > Wohnfläche ca. 56 m<sup>2</sup>, 2-Zimmer, Küche und Bad
- > Lage im 3.OG, das ist die oberste Ebene des Hauses - ohne Aufzug
- > Badezimmer ist aus dem Baujahr. Zwar gepflegt, jedoch modernisierungsbedürftig
- > Teppichböden in Wohn- und Schlafrum sind intakt, jedoch v.d. Optik her zu erneuern
- > Ein Kfz-Außenstellplatz im geschützten Innenhof ist der Wohnung zugeordnet
- > Ebenso ein ca. 6 m<sup>2</sup> großer, ummauerter Lagerraum im EG des Hauses
- > Waschmaschinen- & Trocknerstellplatz sowie Trockenraum im EG des Hauses
- > Abstellraum für Fahrräder befindet sich ebenfalls im EG

**Objektnummer: 26050022 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld - Heidingsfeld**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in Würzburg-Heidingsfeld, einem ehemals selbstständigen und wehrhaft befestigten Städtchen, damals am Rande der Bischofsstadt Würzburg.

Mittlerweile gehört Heidingsfeld bereits seit etwa 100 Jahre zur Stadt Würzburg und ist ein beliebter Wohnort mit ruhiger Wohnatmosphäre, hohem Freizeitwert und guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen, Sportstätten sowie gastronomische Angebote sind gut erreichbar.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die Nähe zum Main, der vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging, Radfahren und weitere Freizeit- und Sportaktivitäten im Grünen bietet.

### **ÖPNV:**

Über vorhandene Bus- Bahn -und Straßenbahnverbindungen sind die Würzburger Innenstadt, der Hauptbahnhof sowie weitere Stadtteile bequem erreichbar.

Die Straßenbahnlinie 5 verbindet Heidingsfeld unter anderem mit der Innenstadt, dem Hauptbahnhof, Heuchelhof und Rottenbauer und fährt, je nach Tageszeit etwa alle 10 bis 20 Minuten. Ergänzend besteht eine Busanbindung, unter anderem über die Linie 16; diese verkehrt im Tagesverkehr meist etwa alle 20 bis 30 Minuten.

### **INDIVIDUALVERKEHR:**

Die Verkehrsanbindung, z.B. zur nahegelegenen A3 und B19 ist vorteilhaft.

Wichtige innerstädtische Verbindungen sowie überregionale Verkehrsachsen sind gut erreichbar.

Insgesamt bietet die Wohnlage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Nahversorgung, Freizeitwert und verlässlicher Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das Straßennetz.

**Objektnummer: 26050022 - 97084 Würzburg / Heidingsfeld - Heidingsfeld**

## **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)**