

Würzburg / Lindleinsmühle

# Reihenendhaus mit Doppelgarage in ruhiger Wohnlage zu verkaufen

Objektnummer: 26050004



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 306 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle

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

Objektnummer: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle

## Auf einen Blick

Objektnummer	26050004
Wohnfläche	ca. 115 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1981
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 61 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	154.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.09.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981



Objektnummer: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle

## Die Immobilie





Objektnummer: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle

## Die Immobilie





Objektnummer: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle

## Die Immobilie





Objektnummer: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle

## Die Immobilie





Objektnummer: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle**

## Ein erster Eindruck

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

bei diesem Immobilienangebot handelt es sich um ein gepflegtes Reihenendhaus aus dem Jahr 1981, das durch seinen funktionalen Grundriss, die ruhige Wohnlage und die vorhandenen Hobbyräume überzeugt. Das Haus steht auf einem ca. 306 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 115 m<sup>2</sup>, ergänzt durch eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 61 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befinden sich die Einbauküche, ein Gäste-WC sowie das großzügige Wohnzimmer mit Essbereich, das sowohl über den Flur als auch über die Küche betreten werden kann. Von hier aus besteht der Zugang zur Terrasse mit einer Fläche von ca. 20 m<sup>2</sup>, die den Wohnbereich angenehm erweitert.

Im Obergeschoss befindet sich die Schlafzimmern mit Ankleide/Schlafzimmer und Zugang zum Balkon und das Kinderzimmer. Das Badezimmer ist großzügig gestaltet und mit einem Doppelwaschtisch, einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet. Der Flur erhält zusätzliches Tageslicht durch ein Oberlicht, was die Etage freundlich und hell wirken lässt.

Im Untergeschoss befinden sich neben den Kellerräumen, zwei Hobbyräume und ein Bad mit ca. insgesamt 61 m<sup>2</sup>. Die Hobbyräume - die vielfältig genutzt werden können - sind zusätzlich über einen separaten Zugang erreichbar.

Für angenehmes Wohnklima sorgt eine Fußbodenheizung.

Zum Grundstück gehört eine Doppelgarage mit elektrischen Toren.

Kaufpreis: 450.000,- € zzgl. 3,57 % Vermittlungsprovision aus dem notariellen Kaufpreis.

Wir freuen uns über Ihre Rückmeldung bei weiterem Interesse – selbstverständlich auch im Falle einer Absage.

Bitte beachten Sie: Vor einer Besichtigung benötigen wir eine Bonitätsbestätigung Ihrer Bank, Ihres Finanzierers oder Steuerberaters.

Objektnummer: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle

## Ausstattung und Details

Zusammenfassung der Zahlen, Daten und Fakten

- Die Grundstücksgröße beträgt ca. 306 m<sup>2</sup>
- Das Haus hat eine Wohnfläche von insgesamt ca. 115 m<sup>2</sup> und steht mit nur zwei anderen Häusern in einer Reihe
- Die zusätzliche Nutzfläche beträgt ca. 31 m<sup>2</sup>
- Das Haus verfügt über 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, sowie 2 Bäder und ein Gäste-WC
- Die Hobbyräume mit Badezimmer im UG haben eine Größe von ca. 30 m<sup>2</sup> und verfügen über einen separaten Eingang
- Das Haus ist ab 31.05.2026 bezugsfrei
- Eine Einbauküche ist vorhanden; das Wohnzimmer ist vom Flur und von der Küche aus zugänglich
- Eine neue Heizungsanlage wurde im Jahr 2014 eingebaut
- Fußbodenheizung und Außenrollos sind vorhanden
- Das Objekt bietet eine Doppelgarage mit elektrischen Toren sowie Zugang zum Garten
- Ein Balkon von ca. 5 m<sup>2</sup> und eine Terrasse von ca. 20 m<sup>2</sup> erweitern den Wohnbereich
- Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend



**Objektnummer: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle**

## Alles zum Standort

Der Würzburger Stadtteil Lindleinsmühle zählt rund 5.000 Einwohner und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. 1961 wurde dieser Stadtteil von Würzburg gegründet - benannt nach einer früheren Mühle an der Pleichach.

Der familienfreundliche Ortsteil bietet neben Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Kirchen, Arztpraxen, Apotheken, Gastronomie, diverse Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld, die überwiegend fußläufig erreichbar sind.

Das Kürnachtal befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet ein attraktives Naherholungsgebiet mit vielfältigen Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren und Freizeitaktivitäten im Grünen.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Mehrere Stadtbuslinien des ÖPNV verbinden Lindleinsmühle regelmäßig mit der Würzburger Innenstadt sowie mit den Universitätsstandorten und Kliniken. Die Autobahnen A3 und A7 sind innerhalb weniger Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung in alle Richtungen.

Objektnummer: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 154.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



Objektnummer: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle

## 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)