

Würzburg - Oberdürrbach

# Doppelhaushälfte mit liebevoll gestalteten Garten, Garage und Gerätehäuschen - Nähe der Unikliniken

Objektnummer: 26050017



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

**KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 557 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach**

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

Objektnummer: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26050017	Kaufpreis	535.000 EUR
Wohnfläche	ca. 133 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1958	Nutzfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	237.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.09.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach**

## **Ein erster Eindruck**

**ZUM VERMARKTUNGSSTART der Doppelhaushälfte mit liebevoll gestalteten Garten in Nähe der Unikliniken FINDET EINE "OPEN-HOUSE-VERANSTALTUNG" AM DIENSTAG, DEN 09.06.2026 AB 17 Uhr STATT.**

**Es werden gestaffelte Besichtigungstermine vergeben - keine Massenbesichtigung!  
Ohne vorherige Anmeldung ist eine Besichtigung leider nicht möglich. Danke für Ihr Verständnis!**

### **EXPOSETEXT:**

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

**Wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Doppelhaushälfte in sonniger Süd-Ausrichtung anbieten zu dürfen. Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße, im schönen Würzburger Stadtteil Oberdürrbach. - Mehr hierzu finden Sie unter "Lage und Verkehrsanbindung".**

**Das umfangreich modernisierte und sehr gepflegte Wohngebäude steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 557 m<sup>2</sup>.**

**Der Erstbezug fand im Jahr 1958 statt.**

**Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt ca. 133 m<sup>2</sup>, die sich auf drei Schlafzimmer, den offenen Wohn-Essbereich, die Küche, das Gäste-WC und das Badezimmer verteilt.**

**Zusätzlich zur Wohnfläche steht eine Nutzfläche im Keller, inkl. der Garagefläche, von ca. 76 m<sup>2</sup> zur Verfügung.**

**Das Erdgeschoss ist wie folgt aufgeteilt: Eingangsbereich, offener Wohn-/Essbereich mit Ausgang zur Terrasse, Küche mit Einbauküche und Gäste-WC mit Fenster. Mit dem Kachelofen sind Wohn-/Esszimmer und zwei Zimmer im Dachgeschoss zusätzlich beheizbar.**

**Im Dachgeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer - eines davon ist mit Balkonzugang - und ein Tageslichtbad mit Wanne und WC. Der Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum und ist vom Flur aus zugänglich.**

**Im Kellergeschoss befinden sich folgende Räume: Heizungs- und Wäschetrockenraum, Raum für Brennholzlagerung, ein weiterer Kellerraum und der Zugang zur Garage.**

**Der Kaufpreis beträgt 535.000,- €. Darin enthalten ist der 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: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach**

## **Ausstattung und Details**

**Alles auf einen Blick – Daten, Fakten, Besonderheiten der schönen Doppelhaushälfte:**

- > **Grundstücksgröße: ca. 557 m<sup>2</sup>**

- > **Wohnfläche des Hauses: ca. 133 m<sup>2</sup> plus eine zusätzliche "Nutzfläche" im Kellergeschoss von ca. 76 m<sup>2</sup>**

**Bereits erfolgte Modernisierungsmaßnahmen:**

-- > **2023: Sanierung Kachelofen**

-- > **2020: Erneuerung der Heizung. Wasser- & Gas-Hausanschluss ab Straße zum Haus neu gelegt**

-- > **2018: Balkonsanierung: Dämmung der Decke, neues Geländer, Dachrinne und neue Balkontür**

-- > **2016: Dachsanierung: Gaubendämmung, großes Dachliegefenster eingebaut, Dämmung der obersten Geschossdecke im Bereich des Spitzbodens**

-- > **2016: Kamineinfassung und alle Blecheinfassungen am Dach erneuert**

-- > **2015: Neue Innentreppe und Innentüren, Erneuerung Gäste-WC**

-- > **2013: Dämmung der Dachschrägen im Dachgeschoss**

-- > **2013: Einbau einer neuen Haustür mit Vordach**

-- > **2012: Badsanierung im DG incl. Fußbodenheizung**

-- > **2012: Erneuerung aller Trinkwasserleitungen und Erneuerung der Abwasserrohre im Haus**

-- > **2012: Austausch aller Fenster**

-- > **2012: Neue Elektroinstallation in Bad, Küche, Gäste-WC, Keller, Aussensteckdosen Ostseite neu installiert**

-- > **2010: Sanierung der Aussentreppe und Garagendach**

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

**Objektnummer: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach**

## **Alles zum Standort**

**Die zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte liegt innerhalb des Stadtgebietes Würzburg, im beschaulichen Stadtbezirk Oberdürrbach, nur ca. 6 km vom Zentrum der Universitäts-Bischofs- und Bezirkshauptstadt Würzburg entfernt.**

**Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in Form von ALDI, REWE, DM, EDEKA, Netto, Norma sowie diverse Bäckereien und Fachmärkte wie Mediamarkt und ein Möbelmarkt bestehen im Umkreis von nur ca. 3 km.**

**Selbstverständlich befinden sich dort auch Ärzte, Apotheken, eine Grundschule, Kindergarten, Bankautomaten, verschiedenen Vereine sowie Sportstätten und Gaststätten. Wald und Flur sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen und laden zum Laufen und Wandern und Radeln ein.**

### **ÖPNV:**

**Gute Busverbindungen sind vorhanden. Der Bus Linie 13 fährt vom und zum Hauptbahnhof im regelmäßigen 30-Minuten Takt und ist in ca. 20 Minuten am Bahnhof.**

### **Individualverkehr:**

**Mit dem PKW oder dem E-Bike dauert die Fahrt in die City ca. 20 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: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach**

## **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)**