

Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Einfamilienhaus mit Garage und Stellplatz in Rottenbauer zu verkaufen

Objektnummer: 26050016



KAUFPREIS: 405.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 368 m²

Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

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

Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Auf einen Blick

Objektnummer	26050016	Kaufpreis	405.000 EUR
Wohnfläche	ca. 121 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1907	Nutzfläche	ca. 37 m ²
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	274.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.06.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1907

Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Ein erster Eindruck

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

wir freuen uns dieses gepflegte, mehrfach modernisierte Einfamilienhaus in Rottenbauer vorstellen zu dürfen.

Das Haus steht auf einem ca. 368 m² großen Grundstück und hat ca. 121 m² Wohnfläche, welche sich auf 5 Wohnräume, davon drei Schlafzimmer aufteilt. Ergänzt wird das Raumangebot durch weitere Nutz- und Lagerflächen von insgesamt ca. 37 m².

Das Ursprungsbaujahr des Wohnhauses liegt im Jahr 1907. Es wurde im Laufe der vergangenen Jahre immer wieder modernisiert. Zuletzt wurde eine Photovoltaikanlage und Brauchwasser-Wärmepumpe installiert.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnraum, die Küche mit Einbauküche, ein Badezimmer, die Waschküche sowie ein Lagerraum. Vom Erdgeschoss besteht direkter Zugang zum Innenhof.

Das Obergeschoss bietet zusätzliche Wohn- und Schlafräume sowie ein zweites Badezimmer. Insgesamt stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, sodass sich das Haus auch gut für eine Familie eignet.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Die zeitgemäßen Fenster haben Außenrollen.

Weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet Lagerraum neben der Garage. Der Innenhof verfügt über einen überdachten Bereich und bietet weitere Möglichkeiten zum Aufenthalt im Freien. Über der Garage befindet sich zudem eine großzügige Terrasse. Eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz runden das Angebot ab.

Das Haus befindet sich im "Umzugszustand", da die Eigentümer gerade ausziehen. Die gezeigten Innenaufnahmen wurden teilweise mit Hilfe von KI digital bearbeitet, dabei wurden Möbel, sowie persönliche Gegenstände entfernt. Die Immobilie wird im Herbst 2026 bezugsfrei.

Der Kaufpreis dieser Immobilie beträgt 405.000,- €, zzgl. Käuferprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.

Bitte beachten Sie: Vor einer Besichtigung benötigen wir eine Bonitätsbestätigung.

Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Ausstattung und Details

Zahlen - Daten - Fakten

- * **Mehrfach modernisiertes Einfamilienhaus in Rottenbauer, Ursprungsbaujahr 1907.**
- * **Ca. 121 m² Wohnfläche auf einem ca. 368 m² großen Grundstück.**
- * **Fünf Zimmer, davon drei Schlafzimmer.**
- * **Küche mit Einbauküche, zwei Bäder und eine separate Waschküche.**
- * **Zusätzliche Nutz- und Lagerflächen von ca. 37 m².**
- * **Innenhof mit überdachtem Bereich.**
- * **Großzügige Terrasse über der Garage mit ca. 18 m².**
- * **Garage und zusätzlicher Stellplatz.**
- * **Gaszentralheizung sowie Photovoltaikanlage mit Brauchwasser-Wärmepumpe.**
- * **Fenster mit Isolierverglasung und Außenrollos.**
- * **Stromleitungen ca. 2004 erneuert.**
- * **Dachsanierung mit Dämmung und PV-Anlage mit WW-Wärmepumpe im Jahr 2022.**
- * **Die Immobilie wird im Herbst bezugsfrei.**
- * **Kaufpreis: 405.000,- € zzgl. 3,57 % (inkl. MwSt.) Käuferprovision aus dem notariellen Kaufpreis.**

Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Würzburg-Rottenbauer. Der Stadtteil liegt im Süden Würzburgs und verbindet eine ruhige, gewachsene Wohnlage mit einer guten Anbindung an das Stadtgebiet.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt in Rottenbauer oder in den benachbarten Stadtteilen. Vor Ort stehen unter anderem eine hausärztliche Versorgung, eine Grundschule und Kindertageseinrichtungen zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Dienstleistungsangebote sind in Heuchelhof und Heidingsfeld gut erreichbar.

Straßenbahn und Bus verbinden Rottenbauer mit Heuchelhof, Heidingsfeld, der Würzburger Innenstadt, dem Hauptbahnhof und Grombühl.

Auch mit dem Auto ist die Würzburger Innenstadt gut erreichbar. Über die umliegenden Verkehrsachsen bestehen zudem Verbindungen in Richtung Reichenberg sowie zu den weiterführenden Straßen rund um Würzburg.

Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

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