

Würzburg – Unterdürrbach

Attractive architect-designed house with  
unobstructed panoramic views, garage, carport and  
2 timber-framed garden sheds.

*Property ID: 25050004*



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

**PURCHASE PRICE: 545.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 232 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 3.751 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürnbach

## At a glance

Property ID	25050004
Living Space	ca. 232 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1973
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	545.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 68 m²
Equipment	Terrace, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	227.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	26.01.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1972



Property ID: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach

## The property





Property ID: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürnbach

## The property



Property ID: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürnbach

## The property





Property ID: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürnbach

## The property



Property ID: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürnbach

## The property





Property ID: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürnbach

## The property





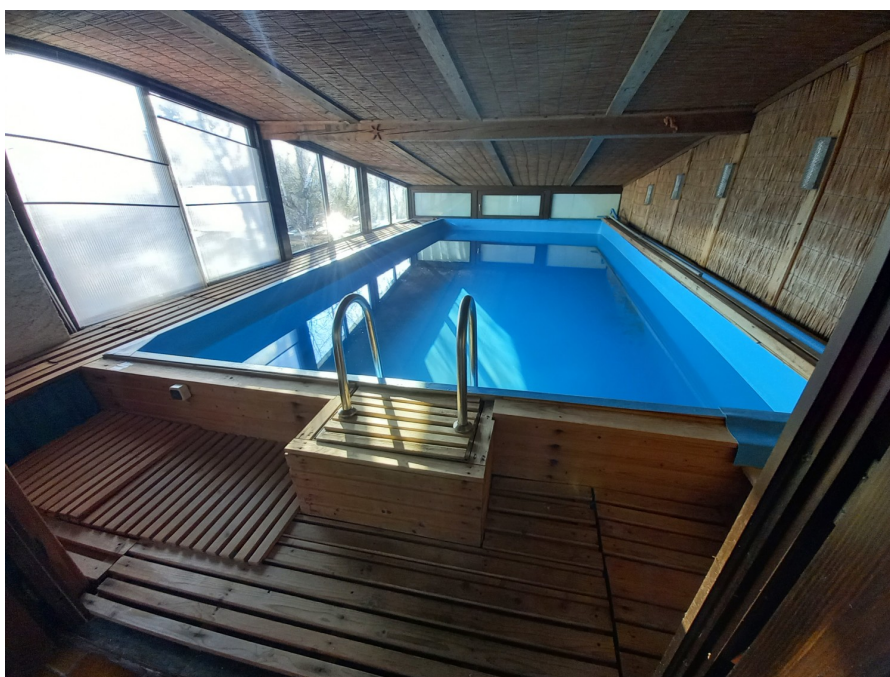
Property ID: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach

## The property



Property ID: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürnbach

## The property





Property ID: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach

## The property



Property ID: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach

## A first impression

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten.

Wir freuen uns, Ihnen dieses gepflegte, großzügige Architektenhaus in Südwest-Ausrichtung anbieten zu dürfen. Das Anwesen mit unverbaubarer Weitsicht mit Blick zur Steinburg liegt im beschaulichen Stadtbezirk Dürrbachtal. - Mehr hierzu finden Sie unter "Lage und Verkehrsanbindung".

Zu diesem Anwesen gehört eine Garage, ein Carport und zusätzlich zwei Stellplätze im Freien, die sich direkt am Haus befinden. Erstbezug erfolgte 1973. Des weiteren gehört das angrenzende Gartengrundstück mit den 2 schönen Fachwerk-Gartenhäusern dazu.

Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.363 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt ca. 232 m<sup>2</sup>, die sich auf 7 Zimmer, Küche, Bäder verteilt. Zusätzlich steht eine Nutzfläche von ca. 68 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Die Größe des angrenzenden Gartengrundstück beträgt ca. 2.388 m<sup>2</sup>. Die darauf stehenden beiden außergewöhnlich schönen Fachwerk-Gartenhäuser sind aus 1980, die unter Verwendung von Gebäudeteilen aus dem Jahre 1791 errichtet wurden. Weitere Fotos schicke ich Ihnen gerne auf Anfrage.

Der Kaufpreis des Hauses beträgt 545.000,- €. Im Kaufpreis enthalten sind die Einbauküche, das Carport, die Garage, und das angrenzende Gartengrundstück mit den 2 Fachwerkgartenhäusern. 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.

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

Mit Rücksicht auf die Privatsphäre werden aktuell keine weiteren Fotos online gestellt.

Property ID: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürnbach

## Details of amenities

"ZDF" - EINE ZUSAMMENFASSUNG DER ZAHLEN - DATEN und FAKTEN:

- > Grundstücksgröße mit Einfamilienhaus: ca. 1.363 m<sup>2</sup>
- > Grundstücksgröße des angrenzenden Gartens mit den 2 Fachwerk-Gartenhäusern: ca. 2.388m<sup>2</sup>
- > Wohnfläche: ca. 232 m<sup>2</sup>, 7 Zimmer, 2 Bäder
- > Plus "Nutzfläche" - zusätzlich zur "Wohnfläche" ca. 68 m<sup>2</sup>
- > 2021 Einbau neuer Heiztechnik: Heizung und Warmwasserspeicher
- > 2011 Balkonfliesen erneuert
- > 2007 Pergola neben dem Haus: Glasdach erneuert
- > 2007 PKW-Unterstand: Glasdach erneuert
- > 2006 Neue Einbauküche
- > 2001 Sanierung des Badezimmers im Obergeschoß
- > 1981 Sauna eingebaut
- > 1975 beheiztes Hallen-Schwimmbad und Veranda angebaut. Wassertiefe des Beckens ca. 135 cm
- > 1973 Erstbezug des Hauses

Aufteilung des Obergeschosses: Eingangsbereich, großzügiger Dielenbereich mit Treppenabgang in das Sockelgeschoss, Wohn- und Esszimmer mit Kamin, Arbeitszimmer, Küche mit Einbauküche, Schlafzimmer mit Terrassenausgang, Tageslichtbad mit Wanne, Duschkabine & WC.

Der Zugang zum Balkon ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche möglich.

Aufteilung des Sockelgeschosses:

Hier befinden sich 4 Zimmer, die z. B. als Kinderzimmer, Büro und für Ihr Hobby genutzt werden können. Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage der Technikraum mit Heizung, der Kellerraum mit Weinkeller und das Bad mit Dusche, WC und Platz für die Waschmaschine.

Mit Rücksicht auf die Privatsphäre werden aktuell keine weiteren Fotos online gestellt.

Property ID: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach

## All about the location

Die zum Verkauf stehende Immobilie liegt innerhalb des Stadtgebietes Würzburg, im beschaulichen Stadtbezirk Dürrbachtal, nur ca. 5 km vom Zentrum der Universitäts-Bischofs- und Bezirkshauptstadt Würzburg entfernt.

Der Stadtbezirk Dürrbachtal mit ca. 6.500 Einwohnern entstand erst 1976 im Zuge der bayerischen Gebietsreform, aus den ehemals eigenständigen Gemeinden "Oberdürrbach" und "Unterdürrbach" sowie der schon immer zum Stadtgebiet gehörenden "Dürrbachau".

Obwohl flächenmäßig der zweitgrößte Stadtbezirk, ist das Dürrbachtal, nach dem begehrten "Steinbachtal", der Bezirk mit der niedrigsten Einwohnerdichte pro Quadratkilometer.

Dies erklärt sich aus den noch immer vorhandenen und reizvollen, größeren Feld- Wald- und Weinbergflächen die z.B. zum Wandern, Joggen, Fahrradfahren und Ausspannen einladen.

Die Entfernung zur Innenstadt beträgt nur ca. 5 km, erreichbar sowohl von der B27 (Richtung Veitshöchheim) durch die Abfahrt in Höhe des Würzburger "Neuen Hafen" als auch, von den Unikliniken bzw. Grombühl kommend, über die Straße an den Kliniken vorbei, Richtung Unter- und Oberdürrbach.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in Form von ALDI, REWE, DM, Tegut, sowie diversen Bäckereien und Fachmärkten wie Mediamarkt und ein Möbelmarkt bestehen im Umkreis von nur ca. 1,5 km.

Selbstverständlich befinden sich dort auch Ärzte, Apotheken, eine Grundschule, Kindergarten, Bankautomaten, verschiedenen Vereine sowie Sportstätten und Gaststätten.

### ÖPNV:

Gute Busverbindungen sind vorhanden. Die Buslinie 13 fährt vom und zum Hauptbahnhof im regelmäßigen Takt und ist in 7 Minuten am Bahnhof. Direkt durch die Dürrbachau bzw. an der Dürrbachau entlang, fahren zusätzlich die Linien 27, 11 und 19. Außerdem ist ein Bahn-Haltepunkt z.B. mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Selbst zu Fuß ist die Innenstadt über die südlich gelegene Steinburg und die Weinberge in einer halben Stunde erreichbar.



Individualverkehr:

Mit dem PKW oder dem E-Bike dauert die Fahrt in die City ca. 10 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).

Property ID: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 227.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürnbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg

Tel.: +49 931 - 30 41 88 0

E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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