

Würzburg – Steinbachtal

# City of Würzburg: Well-maintained, modernized apartment building in a sought-after location for sale

*Property ID: 25050018*



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

PURCHASE PRICE: 1.480.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 367 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 800 m<sup>2</sup>

Property ID: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

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

**Property ID: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal**

## At a glance

Property ID	25050018	Purchase Price	1.480.000 EUR
Living Space	ca. 367 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10	Modernisation / Refurbishment	2017
Bedrooms	7	Condition of property	Modernised
Bathrooms	4	Construction method	Solid
Year of construction	1974	Usable Space	ca. 25 m <sup>2</sup>
Type of parking	5 x Garage	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	126.11 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.06.2030	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## The property



Property ID: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## The property



Property ID: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## The property



Property ID: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## The property



Property ID: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## The property



Property ID: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## The property



Property ID: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## The property



Property ID: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## The property



**Property ID: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal**

## A first impression

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten!

Wir freuen uns, Ihnen dieses modernisierte und gepflegte Mehrfamilienhaus in einer gefragten Lagen der Stadt Würzburg anbieten zu dürfen.

Das terrassenförmige Gebäude beherbergt 4 Wohneinheiten und 5 Garagen. Dahinter ein Gartenhäuschen.

Das Mehrfamilienhaus mit Erstbezug 1974 steht auf einem Grundstück von ca. 800 m<sup>2</sup>.

Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 367 m<sup>2</sup>, die sich auf 10 Zimmer, 4 Küchen, 4 Bäder und 3 Gäste-WC's verteilt. Zusätzlich steht eine Nutzfläche von ca. 25 m<sup>2</sup> im Gebäude zur Verfügung.

Die Aufteilung der Etagen mit den darin befindlichen Wohneinheiten ist wie folgt

- Erdgeschoss - hier befinden sich zwei Wohneinheiten.

Wohnung 1 mit ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Aufteilung: Flur, WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit Dusche, Wohnraum, Küche mit Eßdiele, Terrasse).

Wohnung 2 mit ca. 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Aufteilung: Wohn-Schlafraum, Bad mit Dusche & WC, Küche, Flur, Abstellraum).

Weiterhin liegt im EG der Heizungs-/Technikraum und im hinteren, erdberührten Bereich 3 Kellerräume.

- Obergeschoß-1:

Wohnung mit ca. 134 m<sup>2</sup> (Aufteilung: Diele, Wohnraum mit Terrassenzugang, Tageslicht-WC, Schlaf- und Kinderzimmer jeweils mit Terrassenzugang Gartenseite, Küche mit Terrassenzugang, Tageslichtbad mit Wanne & Dusche).

- Obergeschoß-2:

Wohnung mit ca. 92 m<sup>2</sup> (Aufteilung: Wohnraum und Kinderzimmer jeweils mit Balkonzugang, Schlafzimmer, Flur, WC, Tageslichtbad mit Wanne & Dusche, Küche mit Einbauküche, Eßdiele).

Die jährlichen Mieteinnahmen betragen: 59.868,- €.

Der Kaufpreis dieses gepflegten, modernisierten Mehrfamilienhauses inkl. des ca. 800 m<sup>2</sup>

großen Grundstückes beträgt 1.480.000,- €. Enthalten ist die Einbauküche im DG, das Gartenhäuschen und die 5 Garagen. Die Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.

Auf Wunsch können Sie das anschließende Baugrundstück mit ca. 500 m<sup>2</sup> zusätzlich erwerben. Der Kaufpreis beträgt 200.000,- €. Die Käuferprovision 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.

Property ID: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## Details of amenities

Zahlen & Daten & Fakten in der Zusammenfassung:

- > Baujahr: 1974
- > Grundstücksgröße: ca. 800 m<sup>2</sup>; Anzahl der Wohneinheiten: 4; Anzahl der Garagen: 5
- Übersicht der RENOVIERUNGS- und MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN:
  - > 1995: Erneuerung aller Fenster; Sprechanlage erneuert; Flachdach saniert+gedämmt
  - > 1999: EG: Bad, WC & FI-Schalter erneuert, Parkettboden neu verlegt im Wohn- und Schlafräum
  - > 2001: Briefkastenanlage erneuert, Aussentreppe (Granit) neu gestaltet
  - > 2005: Dachgeschoss: Bad & WC erneuert, neuer Bodenbelag in der gesamten Wohnung verlegt
  - > 2011: Badezimmer & WC erneuert; Granitboden in Flur, Bad und Küche verlegt; Fliesenspiegel in der Küche angebracht, FI-Schalter & Steckdosen erneuert
  - > 2013:
    - + Vergrößerung der Terrassen, Abdichtung und Neuverlegung der Bodenplatten
    - + Rolläden neu & elektrisch angetrieben in den Wohn- & Essräumen der 3-Zimmerwohnungen
    - + Entkalkungsanlage installiert; Rohrschutz integriert
    - + 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss: Neue Terrasse angelegt und Terrassentüre eingebaut
    - + Einzelgarage neu abgedichtet, teilweise Drainage gelegt
    - + Außenanlage im Bereich Treppenaufgang, Terrassen, Garten & Gartenhäuschen neu gestaltet
    - + Treppenhaus: Fenster und Haustüre erneuert
    - + Außenfassade gestrichen & Edelstahlgeländer der Außentreppe erneuert
  - > 2016: Parkplätze vor den Garagen: Absperrkette montiert
  - > 2017: Neue Heiztechnik (Gaszentralheizung) eingebaut
  - > 2019: 1 Zimmerwohnung: neue Einbauküche installiert; Bodenbelag neu verlegt
  - > 2020: Treppenhaus neu gestrichen & Marmorböden aufpoliert
  - > 2020: 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss: Bodenbelag erneuert in Flur und Küche

**Property ID: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal**

## All about the location

Dieses gepflegte Terrassen-MFH befindet sich im Würzburger Steinbachtal, das im Westen von Würzburg liegt. Dieser begehrte Wohn-Stadtteil bietet eine ruhige Umgebung mit Naturnähe und Ruhe, trotz der nahe liegenden, schnell erreichbaren Altstadt.

### Schulen:

Im direkten Umfeld sind Kindergärten und eine Grundschulen gut erreichbar. Der Würzburger Stadtbereich bietet zudem eine Vielzahl an weiteren Schulen in öffentlicher und privater Trägerschaft, zwei Berufsschulzentren, verschiedene Hochschulen wie die Technische Universität Würzburg-Schweinfurt (THWS), Musikkonservatorium und Akademien sowie die älteste Universität Bayerns (Gründung 1402) und viertälteste Deutschlands: Die bekannte Julius-Maximilians-Universität (JMU), eine Volluniversität mit Unikliniken und diversen, universitären Einrichtungen, Forschungszentren etc..

### Einkaufsmöglichkeiten:

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in der näheren Umgebung vorhanden.

Für größere Einkäufe oder spezielle Geschäfte bietet das Stadtzentrum viele Möglichkeiten, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Straßenbahn) sehr gut erreichbar sind.

### Verkehrsanbindung:

- ÖPNV

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mittels mehrerer Buslinien ist gut.

Der Würzburger Hauptbahnhof, ein Bahn-Knotenpunkt, ist schnell und gut erreichbar.

- Individualverkehr

Die Autobahnen A3, A81 und A7 verlaufen um Würzburg herum, mehrere Bundesstraßen durchziehen das Stadtgebiet, dadurch ist eine schnelle Anbindung an umliegenden Städte, Fernstraßen gesichert. Die Flughäfen Frankfurt und Nürnberg sind jeweils in ca. einer Stunde erreichbar.

**Property ID: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 126.11 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal**

## 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)