

Würzburg

# Well-maintained two-family house with garden, garden shed, 2 garages, near university hospital for sale

*Property ID: 25050027*



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

**PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 197 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 713 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25050027 - 97078 Würzburg

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

Property ID: 25050027 - 97078 Würzburg

## At a glance

Property ID	25050027	Purchase Price	690.000 EUR
Living Space	ca. 197 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Modernisation / Refurbishment	2024
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 113 m <sup>2</sup>
Year of construction	1969	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25050027 - 97078 Würzburg

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	15.04.2035	Final Energy Demand	123.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 25050027 - 97078 Würzburg

## The property



Property ID: 25050027 - 97078 Würzburg

## The property



Property ID: 25050027 - 97078 Würzburg

## The property



Property ID: 25050027 - 97078 Würzburg

## The property



Property ID: 25050027 - 97078 Würzburg

## The property



Property ID: 25050027 - 97078 Würzburg

## The property



Property ID: 25050027 - 97078 Würzburg

## The property



Property ID: 25050027 - 97078 Würzburg

## The property



Property ID: 25050027 - 97078 Würzburg

## The property



Property ID: 25050027 - 97078 Würzburg

## The property



Property ID: 25050027 - 97078 Würzburg

## The property



Property ID: 25050027 - 97078 Würzburg

## The property



Property ID: 25050027 - 97078 Würzburg

## A first impression

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten!

Wir freuen uns, Ihnen dieses gepflegte, kubistische Zweifamilienhaus in der Nähe des Universitätsklinikums Würzburg mit Blick auf die Festung anzubieten.

Die Wohnung im EG ist aktuell vermietet - die Wohnung im OG steht leer und kann zeitnah bezogen werden.

Das Wohnhaus mit Erstbezug in 1969 steht auf einem gepflegten Grundstück von ca. 713 m<sup>2</sup> Größe. Zum Haus gehören 2 Garagen, zwei Gartenhäuschen und ein überdachter Freisitz.

Die Gesamt-Wohnfläche dieses Zweifamilienhauses beträgt ca. 197 m<sup>2</sup>, welche sich auf 7 Zimmer, 2 Küchen, 4 Bäder und 4 WC's verteilt. Zusätzlich steht im Gebäude eine Nutzfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Die Ebenen des Hauses sind wie folgt aufgeteilt:

- Erdgeschoss-Wohnung mit ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche: Flur, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnraum mit Balkonzugang, Esszimmer, Küche, Tageslichtbad mit Wanne/Dusche, Garderobe, Tageslicht-WC

- Obergeschoss-Wohnung mit ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche: Flur, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnraum mit Balkon- und Terrassenzugang, Esszimmer, Küche mit Einbauküche, Tageslichtbad mit Wanne & Dusche, Garderobe, Tageslicht-WC

- Kellergeschoss: 3 beheizbare Räume mit Tageslicht, nutzbar z. B. für Hobby, Büro etc., zusätzlich 2 Kellerräume, ein Trockenraum, Heizungsraum, 1 Tageslichtbad mit Dusche & WC plus 1 x separates Dusche und 1 x separates WC. Vom Kellergeschoss haben Sie direkten Zugang in den Garten.

Der Kaufpreis dieses gepflegten, Zweifamilienhauses beträgt 690.000,- €, inklusive der Einbauküche im OG, der beiden Gartenhäuschen, zwei Garagen und dem überdachten Freisitz.

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.

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

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

Property ID: 25050027 - 97078 Würzburg

## Details of amenities

Zusammenfassung der Zahlen, Daten und Fakten:

- > Erstbezug: 1969
- > Grundstücksgröße: ca. 713 m<sup>2</sup>
- > Anzahl der Wohnungen: 2, jeweils mit 3,5 Zimmern
- > Wohnfläche Erdgeschoss ca. 89 m<sup>2</sup>
- > Wohnfläche Obergeschoss ca. 108 m<sup>2</sup>
- > Anzahl der Garagen: 2 (1 x mit elektrischem Torantrieb)

Übersicht der RENOVIERUNGS- und MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN:

- > 2024 Neue Heiztechnik - Gas-Brennwerttherme - eingebaut
- > 2023 Terrasse über der Garage neu abgedichtet und mit Bodenplatten belegt
- > 2020 neuer Kühlschrank in Einbauküche eingebaut
- > 2016 Flachdach gedämmt + neue Abdichtung
- > 2008 Dach-Attika erneuert
- > 2006 Bäder im Erdgeschoss und Obergeschoss erneuert, incl. Austausch der Steigleitungen
- > 2005 neue Einbauküche eingebaut
- > 2005 Tageslichtdusche mit WC im Keller eingebaut
- > 2003 Dach der Garage als Terrasse gebaut/umgestaltet
- > 1995 Bau der beiden Gartenhäuschen und der Pergola (Freisitz)
- > 1995, 1994, 1989: Schrittweise Erneuerung der Fenster, Terrassen- und Balkontüren sowie der Hauseingangstüren
- > 1994 Dusche und WC im Keller installiert
- > 1992 OG Sanierung und Ausbau Balkon
- > 1969 Baujahr / Erstbezug
- > Fernsehen schauen Sie via Kabel
- > das Wasserbassin im Garten faßt ca. 5.100 Liter. Das kostenlose, kalkfreie Wasser ist sehr gut geeignet zur Bewässerung Ihres Gartens.

**Property ID: 25050027 - 97078 Würzburg**

## All about the location

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus liegt nur ca. 1,2 km Luftlinie von den Unikliniken entfernt, im kleinsten Stadtbezirk Würzburgs "Lindleinsmühle" mit Blick auf die Festung.

Der Bezirk Lindleinsmühle ist der kleinste Würzburger Stadtbezirk. Die Immobilien in den oberen Lagen dort sind rar und gesucht, nicht zuletzt wegen des großen Uniklinikums in direkter Nähe.

Außer einer Grundschule befindet sich auch eine Realschule, eine Mittelschule, ein neues Schwimmbad sowie zwei Kindergärten in kurzer Distanz.

Eine beachtliche Vielfalt von Einkaufsmöglichkeiten sind teils fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen, z.B. verschiedene Bäcker, mehrere Discounter, zwei Möbelhäuser, Baumärkte und auch "Supermärkte".

In direkter Nähe zu den Unikliniken, nur wenigen Minuten bis zur Stadtmitte sowie zu fast allen Einrichtungen der Universität in Würzburg, wohnen Sie hier zentrumsnah mit guter Infrastruktur.

Individualverkehr: Schnelle Straßenanbindung zu mehreren Bundesstraßen sowie den Autobahnen A3 und A7.

ÖPNV: Anbindung Richtung Stadtmitte besteht tagsüber im 20-Minutentakt. Die Baushaltstestelle ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.

**Property ID: 25050027 - 97078 Würzburg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 123.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Property ID: 25050027 - 97078 Würzburg**

## 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)