

Würzburg – Versbach

# Würzburg-Stadt: Bezugsfreies sanierungsbedürftiges Zwei-Familienhaus Nähe Uniklinik zu verkaufen

Property ID: 25050020

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 448.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 205 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 617 m<sup>2</sup>

Property ID: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

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

Property ID: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

## At a glance

Property ID	25050020
Living Space	ca. 205 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1971
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	448.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 200 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	471.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.08.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

## The property



Property ID: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

## The property



Property ID: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

## The property



Property ID: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

## The property



Property ID: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

## A first impression

Sehr geehrte Damen und Herren

Das aktuelle Wertgutachten eines vereidigten Sachverständigen liegt uns zu dieser Immobilie vor.

Bei diesem Angebot in nachgefragter Wohnlage des Stadtgebietes handelt sich um ein voll unterkellertes, bezugsfreies, jedoch sanierungsbedürftiges Zwei-Familienhaus mit einer Doppelgarage am seitlichen Grundstücksrand.

Bereits saniert sind beiden Badezimmer sowie die dazugehörigen Wasser- und Abwasserleitungen, zusammen mit den Steigleitungen, vom OG über das EG bis in den Keller.

Das 1970 / 1971 erstbezogene Haus steht auf einem gut geschnittenen, ebenen, gepflegten und "eingefriedeten" (umzäunten) Grundstück von ca. 617 m<sup>2</sup> Größe.

Die Gesamt-Wohnfläche dieses Zweifamilienhauses beträgt im EG und OG insgesamt ca. 205 m<sup>2</sup>, welche sich auf 6 beziehungsweise 8 Zimmern verteilt.

Die Nähe und gute Anbindung zur Uniklinik sowie zur Innenstadt und den überregionalen Straßen sowie Eisenbahnlinien, zusammen mit der vorhandenen Infrastruktur vor Ort macht diesen ruhigen Wohn-Stadtteil zu einer guten Wahl.

Bei Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten dürfen wir bei Bedarf erweiterte Informationen herausgeben.

Der Kaufpreis beträgt 448.000,-€ zzgl. 3,57% Vermittlungsprovision aus dem notariellen Kaufpreis.

Wir freuen uns bei weiterem Interesse über Ihre Rückmeldung, aber auch für Absagen sind wir sehr dankbar!

Bitte beachten Sie: Vor einer Besichtigung benötigen wir eine übliche Bonitätsaussage einer Bank / eines Finanzierers, oder Ihres Steuerberaters.

Property ID: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

## Details of amenities

Kurzbeschreibung des sanierungsbedürftigen Zwei-Familienhauses:

Estbezug 1970 / 1971

Grundstück ca. 617 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 205 m<sup>2</sup>

Bereits saniert sind beiden Badezimmer sowie die dazugehörigen Wasser- und Abwasserleitungen, zusammen mit den Steigleitungen, vom OG über das EG bis in den Keller.

Vorhanden sind 2 Wohnzimmer, 2 Esszimmer, 2 Küchen die auch als Wohnräume verwendet werden können, 2 Tageslichtbäder, zwei Abstell- bzw. Speisekammern, ein überdachter Balkon und eine Terrasse.

Alternativ könnten die beiden Abstellkammern im Zuge der Sanierung wieder zu Gäste-WCs umgenutzt werden, wie dies ursprünglich vorgesehen war.

Zusätzlich steht im Gebäude eine beachtlich große Nutzfläche zur Verfügung.

Diese befindet sich im Untergeschoss des voll unterkellerten Hauses, sowie im nicht ausgebauten, ungedämmten Dachgeschoss, welches sich durch die zu niedrige Innenhöhe aktuell nicht zu einem Ausbau für Wohnnutzung eignet.

Property ID: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

## All about the location

Dieses Haus befindet sich in einer nachgefragten Wohnlage der schönen Universitäts- und Bezirkshauptstadt Würzburg.

Etwas genauer, im früher selbstständigen Stadtteil Versbach, der bis zur Eingemeindung im Rahmen der bayerischen Gebietsreform der 1970-er Jahre, eine eigenständige Gemeinde (Dorf) war.

Der beliebte Wohnstadtteil Versbach hat ca. 7.000 Einwohner, verfügt noch über eine gewachsene, intakte Infrastruktur und liegt nur wenige Kilometer von den Universitätskliniken entfernt. Zur Altstadt und dem Bahnhof sind es nur ca. 5 Kilometer.

Im Umkreis von wenigen hundert Metern um diese Immobilie befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ebenso Ärzte, Zahnärzte und Apotheken, Banken, Gaststätten, mehrere Bushaltestellen, zwei Kindergärten sowie eine Grundschule.

Durch die Nähe zum Stadtzentrum und z.B. den Unikliniken, auch mit relativ kurzen Wege zu den anderen Studienstandorten, Kliniken, Verwaltung etc. im Stadtgebiet ist dies ein gut angebundener Wohnort.

### ÖPNV:

Busse fahren im 20-Minuten Takt, die nächste Haltestelle liegt nur ca. 100 Meter entfernt. Auch per Fahrrad, weitgehend über eigene Fahrradwege, sind die Innenstadt und die näher gelegenen Kliniken gut erreichbar.

Würzburg ist ein ICE-Knotenpunkt mit Bahnverbindungen nach ganz Deutschland und verschiedenen Ländern Europas.

### Individualverkehr:

Schnelle, direkte Anbindung zur Innenstadt die nur ca. 5 km entfernt liegt.

Über die umliegenden Bundesstraßen B19, B8 und B27, sowie die nächsten Auffahrten der Autobahnen A3 und A7 sind Sie auch regional und überregional gut angebunden.

Property ID: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 471.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

## 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)