

Würzburg - Unterdürrbach

# Charmantes Haus in Südlage mit großzügigen Garten, Garage, Stellplatz, Hühnerhaus & Geräteschuppen

*Property ID: 26050002*



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

**PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.365 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach**

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

**Property ID: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach**

## At a glance

|                      |                                       |                     |   |
|----------------------|---------------------------------------|---------------------|---|
| Property ID          | 26050002                              | Purchase Price      | 295.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 94 m <sup>2</sup>                 | Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof                           | Construction method | Solid   |
| Rooms                | 4                                     | Usable Space        | ca. 41 m <sup>2</sup>   |
| Bedrooms             | 3                                     | Equipment           | Terrace   |
| Bathrooms            | 2                                     |                     |   |
| Year of construction | 1958                                  |                     |   |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |                     |   |

Property ID: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach

## Energy Data

|                                |                    |  |                                |
|--------------------------------|--------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final energy consumption                             | 146.20 kWh/m <sup>2</sup> a    |
| Energy certificate valid until | 18.11.2035         | Energy efficiency class                              | E                              |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 1958                           |

Property ID: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach

## The property



Property ID: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach

## The property



Property ID: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach

## The property



Property ID: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach

## The property



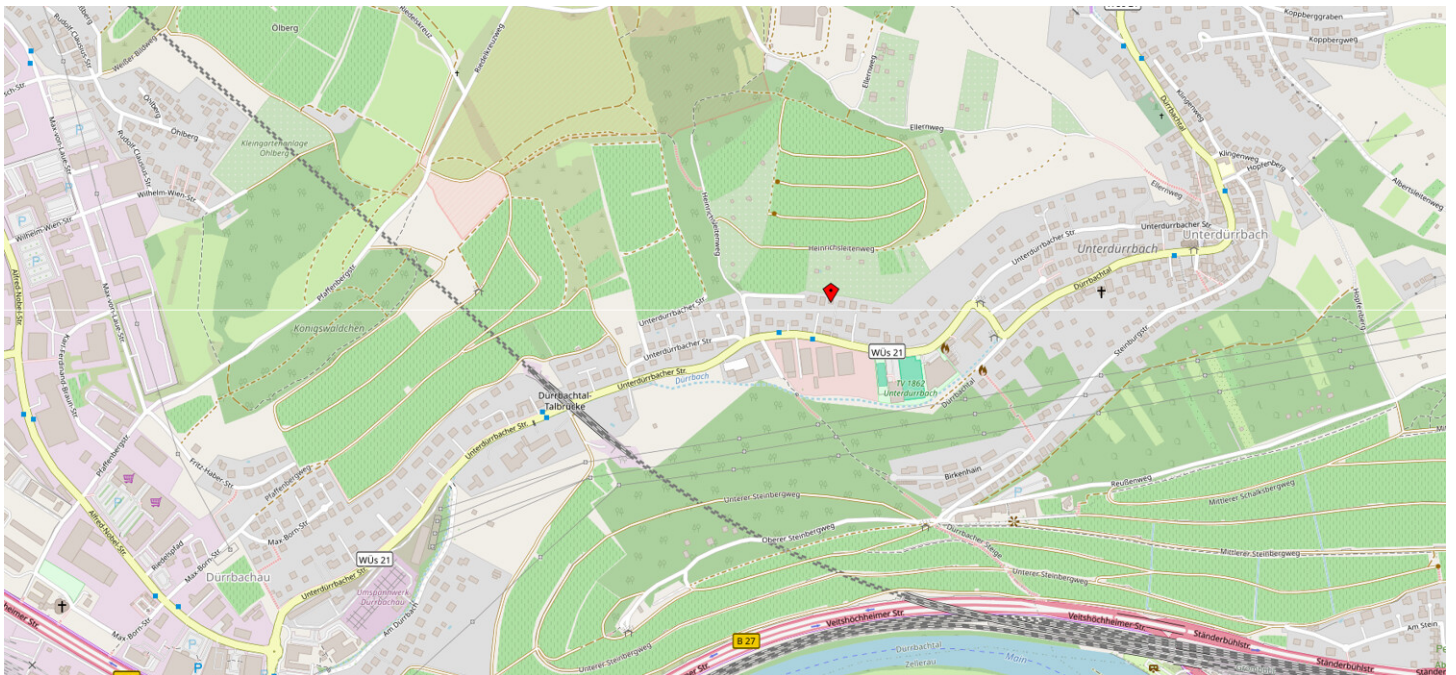
Property ID: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach

## The property



Property ID: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürnbach

## The property



**Property ID: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach**

## A first impression

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten.

Wir freuen uns, Ihnen dieses Einfamilienhaus in sonniger Südwest-Ausrichtung anbieten zu dürfen. Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen, kleinen Stichstraße im beschaulichen Stadtbezirk Dürrbachtal. - Mehr hierzu finden Sie unter "Lage und Verkehrsanbindung".

Das Wohngebäude mit Erstbezug im Jahr 1958/1959 steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.365 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt ca. 94 m<sup>2</sup>, die sich auf 3 Zimmer, offenen Wohn-Küchen-Essbereich und 2 Bäder verteilt. Zusätzlich steht eine Nutzfläche von ca. 41 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Zu diesem Anwesen gehört eine Garage sowie ein Stellplatz im Freien, der sich seitlich am Haus befindet.

Das Erdgeschoss ist wie folgt aufgeteilt: Eingangsbereich, großzügiger offener Wohn- Dielen-Küchen-Essbereich, Schlaf- und Ankleidezimmer, Tageslichtbad mit Dusche & WC.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei Wohnräume und ein Tageslichtbad mit Wanne und WC.

Wegen erforderlichen Arbeitsplatzwechsel konnten letzte Modernisierungsarbeiten noch nicht fertig gestellt werden. Gerne erhalten Sie nähere Informationen im persönlichen Gespräch.

Der Kaufpreis beträgt 295.000,- €. Darin enthalten sind Garage und Stellplatz, das

Hühnerhäuschen und ein Geräteschuppen. 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.

**Property ID: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürnbach**

## Details of amenities

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

- > Grundstücksgröße: ca. 1.365 m<sup>2</sup>
- > Wohnfläche des Hauses: ca. 94 m<sup>2</sup> plus eine zusätzliche "Nutzfläche" von ca. 41 m<sup>2</sup>
- > In diesem Einfamilienhaus befinden sich 4 Wohnräume, Küche und 2 Bäder
- > 2023: Wildtier-Schutzzaun im Garten errichtet
- > 2022: Bau der großzügigen Terrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- > 2022: Bau einer ca. 4.000 l-Zisterne und Verlegung von Gartenbewässerungsleitungen
- > 2022: Erneuerung der Fenster im Kellergeschoss
- > 2021: Stromleitungen erneuert im Erdgeschoss
- > 2021: Hochwertiger Esche-Boden im Esszimmer verlegt
- > 2021: Hühnerschuppen errichtet
- > 2021: Neue Haustür installiert
- > 2020: Fußbodenheizung in Küche, Eingangsbereich und Gäste-WC verlegt
- > 2020: Erkeranbau an EG und KG, Installation der Deckenheizung im Wohnzimmer
- > 2019: Fenster im Erdgeschoss erneuert
- > 2019: KFZ-Stellplatz seitlich am Haus errichtet
- > 2017: Hausanschlüsse Gas & Wasser sowie neue Heiztechnik installiert (Therme, Heizleitungen, Heizkörper, Solarthermie-Module mit Pufferspeicher)
- > 2017 Erneuerung aller Trinkwasserleitungen. Erneuerung der Abwasserrohre im Erd- und Dachgeschoss
- > 2017: Kellerdecke isoliert
- > 1958/1959: Erstbezug des Hauses

Gerne erhalten Sie nähere Informationen im persönlichen Gespräch.

**Property ID: 26050002 - 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 Hafens" 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: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach**

## 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)