

Würzburg - Oberdürrbach

# Doppelhaushälfte mit liebevoll gestalteten Garten, Garage und Gerätehäuschen - Nähe der Unikliniken

Property ID: 26050017



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

**PURCHASE PRICE: 535.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 557 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach**

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

Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

## At a glance

Property ID	26050017	Purchase Price	535.000 EUR
Living Space	ca. 133 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	4.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 76 m <sup>2</sup>
Year of construction	1958	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	237.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.09.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

## The property



Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

## The property



Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

## The property



Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

## The property



Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

## The property



Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

## The property



Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

## The property



**Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach**

## **A first impression**

**ZUM VERMARKTUNGSSTART der Doppelhaushälfte mit liebevoll gestalteten Garten in Nähe der Unikliniken FINDET EINE "OPEN-HOUSE-VERANSTALTUNG" AM DIENSTAG, DEN 09.06.2026 AB 17 Uhr STATT.**

**Es werden gestaffelte Besichtigungstermine vergeben - keine Massenbesichtigung! Ohne vorherige Anmeldung ist eine Besichtigung leider nicht möglich. Danke für Ihr Verständnis!**

### **EXPOSETEXT:**

**Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten.**

**Wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Doppelhaushälfte in sonniger Süd-Ausrichtung anbieten zu dürfen. Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße, im schönen Würzburger Stadtteil Oberdürrbach. - Mehr hierzu finden Sie unter "Lage und Verkehrsanbindung".**

**Das umfangreich modernisierte und sehr gepflegte Wohngebäude steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 557 m<sup>2</sup>.**

**Der Erstbezug fand im Jahr 1958 statt.**

**Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt ca. 133 m<sup>2</sup>, die sich auf drei Schlafzimmer, den offenen Wohn-Essbereich, die Küche, das Gäste-WC und das Badezimmer verteilt.**

**Zusätzlich zur Wohnfläche steht eine Nutzfläche im Keller, inkl. der Garagefläche, von ca. 76 m<sup>2</sup> zur Verfügung.**

**Das Erdgeschoss ist wie folgt aufgeteilt: Eingangsbereich, offener Wohn-/Essbereich mit Ausgang zur Terrasse, Küche mit Einbauküche und Gäste-WC mit Fenster. Mit dem Kachelofen sind Wohn-/Esszimmer und zwei Zimmer im Dachgeschoss zusätzlich beheizbar.**

**Im Dachgeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer - eines davon ist mit Balkonzugang - und ein Tageslichtbad mit Wanne und WC. Der Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum und ist vom Flur aus zugänglich.**

**Im Kellergeschoss befinden sich folgende Räume: Heizungs- und Wäschetrockenraum, Raum für Brennholzlagerung, ein weiterer Kellerraum und der Zugang zur Garage.**

**Der Kaufpreis beträgt 535.000,- €. Darin enthalten ist der 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: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach**

## **Details of amenities**

**Alles auf einen Blick – Daten, Fakten, Besonderheiten der schönen Doppelhaushälfte:**

- > **Grundstücksgröße: ca. 557 m<sup>2</sup>**

- > **Wohnfläche des Hauses: ca. 133 m<sup>2</sup> plus eine zusätzliche "Nutzfläche" im Kellergeschoss von ca. 76 m<sup>2</sup>**

**Bereits erfolgte Modernisierungsmaßnahmen:**

-- > **2023: Sanierung Kachelofen**

-- > **2020: Erneuerung der Heizung. Wasser- & Gas-Hausanschluss ab Straße zum Haus neu gelegt**

-- > **2018: Balkonsanierung: Dämmung der Decke, neues Geländer, Dachrinne und neue Balkontür**

-- > **2016: Dachsanierung: Gaubendämmung, großes Dachliegefenster eingebaut, Dämmung der obersten Geschossdecke im Bereich des Spitzbodens**

-- > **2016: Kamineinfassung und alle Blecheinfassungen am Dach erneuert**

-- > **2015: Neue Innentreppe und Innentüren, Erneuerung Gäste-WC**

-- > **2013: Dämmung der Dachschrägen im Dachgeschoss**

-- > **2013: Einbau einer neuen Haustür mit Vordach**

-- > **2012: Badsanierung im DG incl. Fußbodenheizung**

-- > **2012: Erneuerung aller Trinkwasserleitungen und Erneuerung der Abwasserrohre im Haus**

-- > **2012: Austausch aller Fenster**

-- > **2012: Neue Elektroinstallation in Bad, Küche, Gäste-WC, Keller, Aussensteckdosen Ostseite neu installiert**

-- > **2010: Sanierung der Aussentreppe und Garagendach**

**Gerne erhalten Sie nähere Informationen im persönlichen Gespräch.**

**Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach**

## **All about the location**

Die zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte liegt innerhalb des Stadtgebietes Würzburg, im beschaulichen Stadtbezirk Oberdürrbach, nur ca. 6 km vom Zentrum der Universitäts-Bischofs- und Bezirkshauptstadt Würzburg entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in Form von ALDI, REWE, DM, EDEKA, Netto, Norma sowie diverse Bäckereien und Fachmärkte wie Mediamarkt und ein Möbelmarkt bestehen im Umkreis von nur ca. 3 km.

Selbstverständlich befinden sich dort auch Ärzte, Apotheken, eine Grundschule, Kindergarten, Bankautomaten, verschiedenen Vereine sowie Sportstätten und Gaststätten. Wald und Flur sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen und laden zum Laufen und Wandern und Radeln ein.

### **ÖPNV:**

Gute Busverbindungen sind vorhanden. Der Bus Linie 13 fährt vom und zum Hauptbahnhof im regelmäßigen 30-Minuten Takt und ist in ca. 20 Minuten am Bahnhof.

### **Individualverkehr:**

Mit dem PKW oder dem E-Bike dauert die Fahrt in die City ca. 20 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: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach**

## 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)**