

Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

# Einfamilienhaus mit Garage und Stellplatz in Rottenbauer zu verkaufen

Property ID: 26050016



**PURCHASE PRICE: 405.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 368 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof**

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

**Property ID: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26050016</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>405.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 121 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>5</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2022</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1907</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 37 m<sup>2</sup></b>
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Outdoor parking space, 1 x Garage</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Built-in kitchen</b>

Property ID: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	274.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.06.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1907

Property ID: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## The property



Property ID: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## The property



Property ID: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## The property



Property ID: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## The property



Property ID: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## The property



Property ID: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## The property



Property ID: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## The property



Property ID: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## The property



**Property ID: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof**

## A first impression

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

wir freuen uns dieses gepflegte, mehrfach modernisierte Einfamilienhaus in Rottenbauer vorstellen zu dürfen.

Das Haus steht auf einem ca. 368 m<sup>2</sup> großen Grundstück und hat ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich auf 5 Wohnräume, davon drei Schlafzimmer aufteilt. Ergänzt wird das Raumangebot durch weitere Nutz- und Lagerflächen von insgesamt ca. 37 m<sup>2</sup>.

Das Ursprungsbaujahr des Wohnhauses liegt im Jahr 1907. Es wurde im Laufe der vergangenen Jahre immer wieder modernisiert. Zuletzt wurde eine Photovoltaikanlage und Brauchwasser-Wärmepumpe installiert.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnraum, die Küche mit Einbauküche, ein Badezimmer, die Waschküche sowie ein Lagerraum. Vom Erdgeschoss besteht direkter Zugang zum Innenhof.

Das Obergeschoss bietet zusätzliche Wohn- und Schlafräume sowie ein zweites Badezimmer. Insgesamt stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, sodass sich das Haus auch gut für eine Familie eignet.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Die zeitgemäßen Fenster haben Außenrollen.

Weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet Lagerraum neben der Garage. Der Innenhof verfügt über einen überdachten Bereich und bietet weitere Möglichkeiten zum Aufenthalt im Freien. Über der Garage befindet sich zudem eine großzügige Terrasse. Eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz runden das Angebot ab.

Das Haus befindet sich im "Umzugszustand", da die Eigentümer gerade ausziehen. Die gezeigten Innenaufnahmen wurden teilweise mit Hilfe von KI digital bearbeitet, dabei wurden Möbel, sowie persönliche Gegenstände entfernt. Die Immobilie wird im Herbst 2026 bezugsfrei.

Der Kaufpreis dieser Immobilie beträgt 405.000,- €, zzgl. Käuferprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.

Bitte beachten Sie: Vor einer Besichtigung benötigen wir eine Bonitätsbestätigung.

**Property ID: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof**

## Details of amenities

### Zahlen - Daten - Fakten

- \* Mehrfach modernisiertes Einfamilienhaus in Rottenbauer, Ursprungsbaujahr 1907.
- \* Ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 368 m<sup>2</sup> großen Grundstück.
- \* Fünf Zimmer, davon drei Schlafzimmer.
- \* Küche mit Einbauküche, zwei Bäder und eine separate Waschküche.
- \* Zusätzliche Nutz- und Lagerflächen von ca. 37 m<sup>2</sup>.
- \* Innenhof mit überdachtem Bereich.
- \* Großzügige Terrasse über der Garage mit ca. 18 m<sup>2</sup>.
- \* Garage und zusätzlicher Stellplatz.
- \* Gaszentralheizung sowie Photovoltaikanlage mit Brauchwasser-Wärmepumpe.
- \* Fenster mit Isolierverglasung und Außenrollos.
- \* Stromleitungen ca. 2004 erneuert.
- \* Dachsanierung mit Dämmung und PV-Anlage mit WW-Wärmepumpe im Jahr 2022.
- \* Die Immobilie wird im Herbst bezugsfrei.
- \* Kaufpreis: 405.000,- € zzgl. 3,57 % (inkl. MwSt.) Käuferprovision aus dem notariellen Kaufpreis.

**Property ID: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in Würzburg-Rottenbauer. Der Stadtteil liegt im Süden Würzburgs und verbindet eine ruhige, gewachsene Wohnlage mit einer guten Anbindung an das Stadtgebiet.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt in Rottenbauer oder in den benachbarten Stadtteilen. Vor Ort stehen unter anderem eine hausärztliche Versorgung, eine Grundschule und Kindertageseinrichtungen zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Dienstleistungsangebote sind in Heuchelhof und Heidingsfeld gut erreichbar.

Straßenbahn und Bus verbinden Rottenbauer mit Heuchelhof, Heidingsfeld, der Würzburger Innenstadt, dem Hauptbahnhof und Grombühl.

Auch mit dem Auto ist die Würzburger Innenstadt gut erreichbar. Über die umliegenden Verkehrsachsen bestehen zudem Verbindungen in Richtung Reichenberg sowie zu den weiterführenden Straßen rund um Würzburg.

**Property ID: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof**

## 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)**