

Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

# Würzburg-Stadt: Raumwunder mit Einliegerwohnung auf Eckgrundstück in ruhiger Wohnlage zu verkaufen

Property ID: 25050006



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

**PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 236 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7.5 • LAND AREA: 550 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

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

Property ID: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

## At a glance

Property ID	25050006	Purchase Price	649.000 EUR
Living Space	ca. 236 m <sup>2</sup>	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	7.5	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 172 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1981		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	140.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.04.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

## The property



Property ID: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

## The property



Property ID: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

## The property



Property ID: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

## The property



Property ID: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

## The property



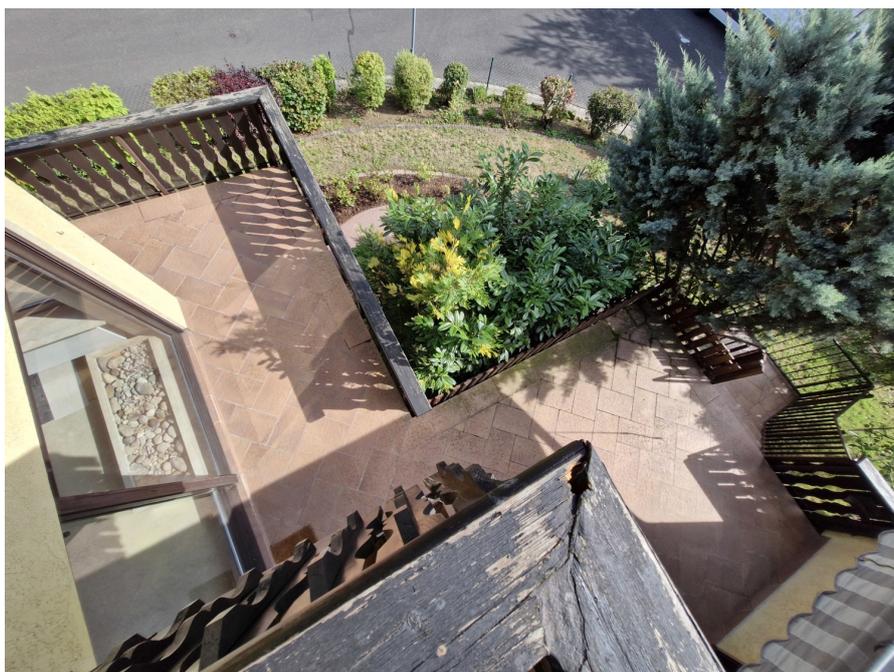
Property ID: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

## The property



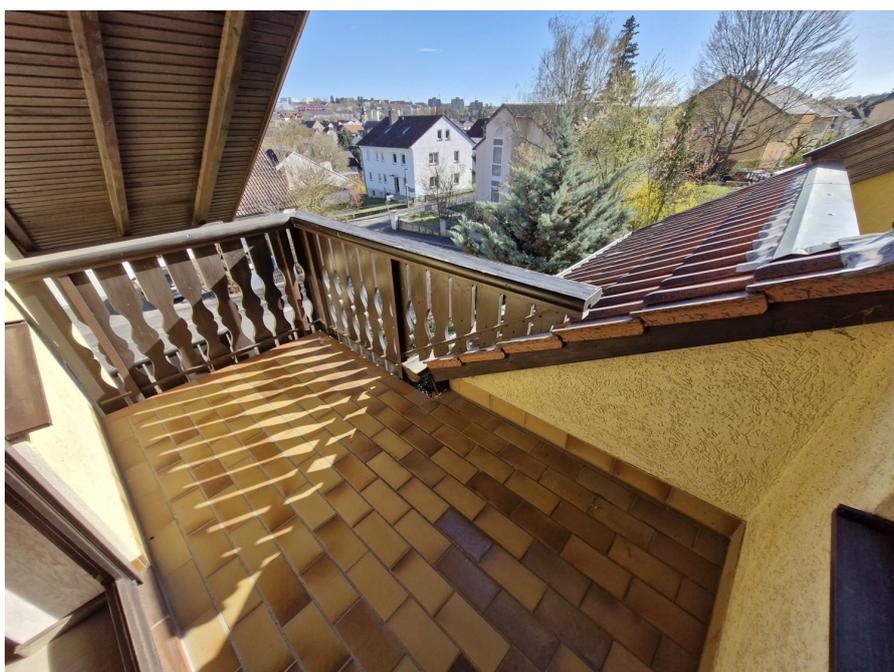
Property ID: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

## The property



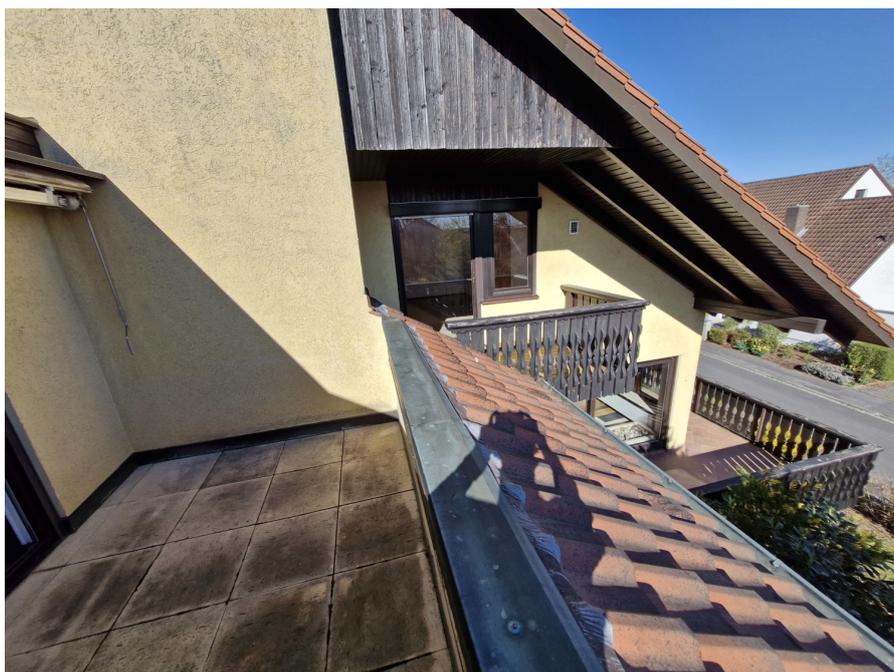
Property ID: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

## The property



Property ID: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

## The property



Property ID: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

## The property



Property ID: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

## The property



Property ID: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

## A first impression

### SEHR GEEHRTE INTERESSENTEN

Wir freuen uns, Ihnen dieses individuell geplante und ausgestattete Raumwunder mit Einliegerwohnung auf einem Eckgrundstück in ruhiger, sonniger Wohnlage der Stadt Würzburg vorstellen zu dürfen.

ZUM VERMARKTUNGSSTART DIESER IMMOBILIE FINDET EINE "OPEN-HOUSE-VERANSTALTUNG" AM SAMSTAG, DEN 16.08.2025, AB 14 UHR STATT.

ES WERDEN GESTAFFELTE TERMINE VERGEBEN - KEINE "MASSENBESICHTIGUNG"!

(Ohne vorherige Anmeldung ist eine Besichtigung leider nicht möglich - vielen Dank für Ihr Verständnis.)

Der Erstbezug des "Raumwunders" in ruhiger Wohnlage fand im Jahr 1981 statt, das Spitzboden-Dachstudio (Nutzfläche) wurde erst in 1982 ausgebaut.

Das Eckgrundstück des Hauses bietet eine Fläche von ca. 550 m<sup>2</sup>, mit schön angelegten Garten.

Das großzügige Wohn- und Nutzflächenpotential dieser Immobilie gliedert sich wie folgt auf:

- Gesamtwohnfläche, inkl. der Einliegerwohnung, ca. 236 m<sup>2</sup>, verteilt auf 7,5 Zimmer.
- Gesamtnutzfläche, inkl. des Spitzboden-Dachstudios, ca. 172 m<sup>2</sup>.

Alle Ebenen des Hauses, auch das UG und DG haben die gleiche, großzügige Geschoßhöhe, der Spitzboden ist höher, bis in den First hinauf ausgebaut.

Durch drei vorhandene Badezimmer und einem zusätzlichen Gäste-WC sollte ein morgendlicher oder abendlicher "Badezimmerstau" vermeidbar sein.

Im DG befindet sich ein Balkon und eine Loggia.

Im EG läuft auf der gesamten, sonnigen Längsseite des Gebäudes eine Terrasse mit anschließendem Balkon entlang, so können die Bewohner sowohl vom großzügigen

Wohn- und Essraum, als auch vom Elternschlafzimmer des EG die Terrasse betreten und nutzen.

Auch die helle Einliegerwohnung hat eine eigene, gut dimensionierte Terrasse vor dem Wohn-Schlafräum.

Zur Einliegerwohnung im Sockelgeschoss (UG):

Die 1,5-Zimmer Einliegerwohnung mit großzügigen hellen Wohn-Schlafräum, Küche und Tageslicht-Badezimmer verfügt über einen separaten Eingang mit eigenem Eingangsflur und Haustüre, ist bei Bedarf aber auch über das Treppenhaus der Hauptwohnung und eine dazwischliegende, abschließbare Türe zum Hausflur des Sockel- oder Untergeschosses erreichbar.

Somit kann die Einliegerwohnung sowohl selbst genutzt als auch getrennt vermietet werden, oder für berufliche Zwecke, separat genutzt werden.

Eine genauere Beschreibung der Raumaufteilen in den Ebenen des Hauses finden Sie in der Exposerubrik "Ausstattung und Details"

Fahrzeuge finden Platz in der Doppelgarage mit elektrisch angetriebenem Tor und Funk-Toröffner.

Der Kaufpreis beträgt 649.000,- €. Enthalten ist die Einbauküchen sowie die Doppelgarage.

Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% (inkl. MwSt.) berechnet sich aus dem notariellen Kaufpreis.

Ein geeigneter, üblicher BONITÄTSNACHWEIS ist im Vorwege einer Besichtigung erforderlich. Gerne beantworten wir Ihre eventuell entstehenden Fragen hierzu.

Property ID: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

## Details of amenities

Zusammenfassung der Zahlen, Daten und Fakten dieses "Raumwunders":

Erstbezug 1981/ Spitzboden-Studio (Nutzfläche) 1982

Grundstücksgröße: ca. 550 m<sup>2</sup>; Wohnfläche gesamt ca. 236 m<sup>2</sup>

Aufteilung der Wohnfläche und Räume innerhalb der Ebenen des Hauses:

- Sockelgeschoss (UG):

Einliegerwohnung mit ca. 47m<sup>2</sup> Wohnfläche. Gut dimensionierter Wohn-Essraum, Terrasse, Küche, Badezimmer, eigener Eingangsflur und eigener Hauseingang. (Außerdem diverse Lagerräume)

- Erdgeschoss:

ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Großzügiger Wohn- und Essraum mit Kamin, Terrasse & Balkon, Küche mit Speisekammer und Einbauküche, großes Schlafzimmer, Gäste-WC, Eingangsdiele, Windfang

- DG:

ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche. 3 Schlafräume mit je eigener Abstellkammer, großes Badezimmer, ein Balkon und eine Loggia

Gesamtnutzfläche der Immobilie:

ca. 172 m<sup>2</sup> - inkl. Spitzboden-Studio, Keller- und Lagerräume, Doppelgarage, sowie Außenkeller

Die Zimmer verteilen sich wie folgt:

- EG 2,5

- DG 3

- Einliegerwohnung 1,5

- Spitzboden-Studio 1 (Nutzfläche)

Es stehen darüber hinaus drei Badezimmer im Haus zur Verfügung, plus ein Gäste-WC. In allen Ebenen des Hauses befinden sich Saug-Anschlüsse der eingebauten, zentralen Staubsauganlage.

Property ID: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

## All about the location

Der Stadtteil Lengfeld zählt aktuell ca. 11.000 Einwohner.  
Bis Ende 1977 war der Ort eine eigenständige Gemeinde am Stadtrand. Aus dieser Historie heraus besteht eine gewachsene Infrastruktur in Lengfeld.

Am 01.01.1978 wurde der Ort durch Eingemeindung in die Universitäts- und Bezirkshauptstadt Würzburg ein Stadtteil von Würzburg.

Kindergärten sowie eine Grund- und Teilhauptschule sind vor Ort vorhanden.

Ebenso eine erfreuliche Bandbreite von Arztpraxen, Apotheken, Gastronomie, Vereinen, Werkstätten, zwei Baumärkte, zwei Möbelhäuser etc. und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Darunter sowohl mehrere bekannte Discounter als auch drei "Vollsortimenter" (größere Einkaufsmärkte mit breitem Warensortiment).

Verkehrsanbindung:

Gute, schnelle Verkehrsanbindungen in die nahegelegene Innenstadt, sowie zum Beispiel zu allen Standorten der Universität und allen Kliniken im Stadtgebiet.

Die Autobahnen A7 und A3 liegen nur wenige Minuten entfernt.

Die Bundesstraßen B19 und B8 verlaufen jeweils außen, am Rand des Stadtteils vorbei.

ÖPNV: Mehrere Stadtbuslinien bedienen den Stadtteil. Die Bus-Taktfrequenz beträgt bis zum Abend ca. 20 Minuten.

Sowohl per Bus als auch mit dem Fahrrad sind Innenstadt, Hauptbahnhof und der daneben liegenden "ZOB" in ca. 10-15 Minuten erreichbar.

Property ID: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 140.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

## 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)