

Würzburg – Versbach

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

*Número de propiedad: 25050020*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 448.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 205 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 617 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25050020          |
| Superficie habitable | ca. 205 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 8                 |
| Dormitorios          | 4                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1971              |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje        |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 448.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2015                                                                      |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 200 m²                                                                |
| Características                | Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón                                  |

Número de propiedad: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Demanda de energía final                            | 471.00 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 04.08.2035                                | Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1971                   |

Número de propiedad: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

## Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg

Tel.: +49 931 - 30 41 88 0

E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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