

Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

# Einfamilienhaus mit Garage und Stellplatz in Rottenbauer zu verkaufen

*Número de propiedad: 26050016*



**PRECIO DE COMPRA: 405.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 121 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 368 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof**

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

Número de propiedad: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## De un vistazo

Número de propiedad	26050016
Superficie habitable	ca. 121 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1907
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	405.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 37 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	274.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.06.2036	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1907

Número de propiedad: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## La propiedad



Número de propiedad: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## La propiedad



Número de propiedad: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## La propiedad



Número de propiedad: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## La propiedad



Número de propiedad: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## La propiedad



Número de propiedad: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## La propiedad



Número de propiedad: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## La propiedad



Número de propiedad: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## La propiedad



**Número de propiedad: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof**

## **Detalles de los servicios**

### **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.**

**Número de propiedad: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

Número de propiedad: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## 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)**