

Würzburg – Versbach

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

CODE DU BIEN: 25050020

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 448.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 205 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 617 m²

CODE DU BIEN: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25050020
Surface habitable	ca. 205 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1971
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	448.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 200 m ²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	471.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.08.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1971

CODE DU BIEN: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

Une première impression

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 m² Größe.

Die Gesamt-Wohnfläche dieses Zweifamilienhauses beträgt im EG und OG insgesamt ca. 205 m², 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.

CODE DU BIEN: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

Détails des commodités

Kurzbeschreibung des sanierungsbedürftigen Zwei-Familienhauses:

Estbezug 1970 / 1971

Grundstück ca. 617 m²

Wohnfläche ca. 205 m²

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.

CODE DU BIEN: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 471.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 25050020 - 97078 Würzburg – Versbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg

Tel.: +49 931 - 30 41 88 0

E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com