

Würzburg - Unterdürrbach

Charmantes Haus in Südlage mit großzügigen Garten, Garage, Stellplatz, Hühnerhaus & Geräteschuppen

CODE DU BIEN: 26050002



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 94 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.365 m²

CODE DU BIEN: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach

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

CODE DU BIEN: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürnbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26050002	Prix d'achat	295.000 EUR
Surface habitable	ca. 94 m²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	3	Surface de plancher	ca. 41 m²
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse
Année de construction	1958		
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	146.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.11.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürnbach

La propriété



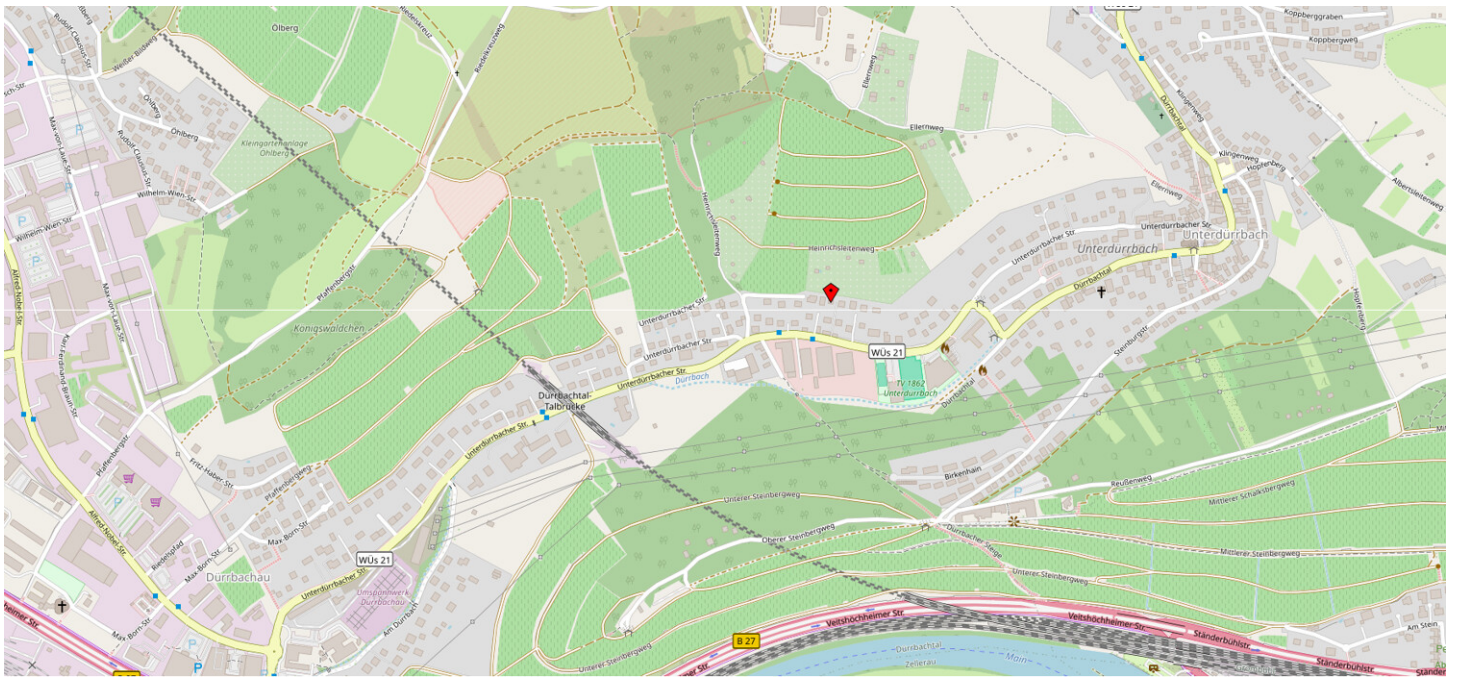
CODE DU BIEN: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürnbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürnbach

Une première impression

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten.

Wir freuen uns, Ihnen dieses Einfamilienhaus in sonniger Südwest-Ausrichtung anbieten zu dürfen. Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen, kleinen Stichstraße im beschaulichen Stadtbezirk Dürnbachtal. - Mehr hierzu finden Sie unter "Lage und Verkehrsanbindung".

Das Wohngebäude mit Erstbezug im Jahr 1958/1959 steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.365 m². Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt ca. 94 m², die sich auf 3 Zimmer, offenen Wohn-Küchen-Essbereich und 2 Bäder verteilt. Zusätzlich steht eine Nutzfläche von ca. 41 m² zur Verfügung.

Zu diesem Anwesen gehört eine Garage sowie ein Stellplatz im Freien, der sich seitlich am Haus befindet.

Das Erdgeschoss ist wie folgt aufgeteilt: Eingangsbereich, großzügiger offener Wohn-Dielen-Küchen-Essbereich, Schlaf- und Ankleidezimmer, Tageslichtbad mit Dusche & WC.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei Wohnräume und ein Tageslichtbad mit Wanne und WC.

Wegen erforderlichen Arbeitsplatzwechsel konnten letzte Modernisierungsarbeiten noch nicht fertig gestellt werden. Gerne erhalten Sie nähere Informationen im persönlichen Gespräch.

Der Kaufpreis beträgt 295.000,- €. Darin enthalten sind Garage und Stellplatz, das Hühnerhäuschen und ein Geräteschuppen. Die Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.

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

CODE DU BIEN: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürnbach

Détails des commodités

"ZDF" - EINE ZUSAMMENFASSUNG DER ZAHLEN - DATEN und FAKTEN:

- > Grundstücksgröße: ca. 1.365 m²
- > Wohnfläche des Hauses: ca. 94 m² plus eine zusätzliche "Nutzfläche" von ca. 41 m²
- > In diesem Einfamilienhaus befinden sich 4 Wohnräume, Küche und 2 Bäder
- > 2023: Wildtier-Schutzzaun im Garten errichtet
- > 2022: Bau der großzügigen Terrasse (ca. 20 m²)
- > 2022: Bau einer ca. 4.000 l-Zisterne und Verlegung von Gartenbewässerungsleitungen
- > 2022: Erneuerung der Fenster im Kellergeschoss
- > 2021: Stromleitungen erneuert im Erdgeschoss
- > 2021: Hochwertiger Esche-Boden im Esszimmer verlegt
- > 2021: Hühnerschuppen errichtet
- > 2021: Neue Haustür ortsalliiert
- > 2020: Fußbodenheizung in Küche, Eingangsbereich und Gäste-WC verlegt
- > 2020: Erkeranbau an EG und KG, Installation der Deckenheizung im Wohnzimmer
- > 2019: Fenster im Erdgeschoss erneuert
- > 2019: KFZ-Stellplatz seitlich am Haus errichtet
- > 2017: Hausanschlüsse Gas & Wasser sowie neue Heiztechnik installiert (Therme, Heizleitungen, Heizkörper, Solarthermie-Module mit Pufferspeicher)
- > 2017 Erneuerung aller Trinkwasserleitungen. Erneuerung der Abwasserrohre im Erd- und Dachgeschoss
- > 2017: Kellerdecke isoliert
- > 1958/1959: Erstbezug des Hauses

Gerne erhalten Sie nähere Informationen im persönlichen Gespräch.

CODE DU BIEN: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach

Tout sur l'emplacement

Die zum Verkauf stehende Immobilie liegt innerhalb des Stadtgebietes Würzburg, im beschaulichen Stadtbezirk Dürrbachtal, nur ca. 5 km vom Zentrum der Universitäts-Bischofs- und Bezirkshauptstadt Würzburg entfernt.

Der Stadtbezirk Dürrbachtal mit ca. 6.500 Einwohnern entstand erst 1976 im Zuge der bayerischen Gebietsreform, aus den ehemals eigenständigen Gemeinden "Oberdürrbach" und "Unterdürrbach" sowie der schon immer zum Stadtgebiet gehörenden "Dürrbachau".

Obwohl flächenmäßig der zweitgrößte Stadtbezirk, ist das Dürrbachtal, nach dem begehrten "Steinbachtal", der Bezirk mit der niedrigsten Einwohnerdichte pro Quadratkilometer. Dies erklärt sich aus den noch immer vorhandenen und reizvollen, größeren Feld- Wald- und Weinbergflächen die z.B. zum Wandern, Joggen, Fahrradfahren und Ausspannen einladen.

Die Entfernung zur Innenstadt beträgt nur ca. 5 km, erreichbar sowohl von der B27 (Richtung Veitshöchheim) durch die Abfahrt in Höhe des Würzburger "Neuen Hafens" als auch, von den Unikliniken bzw. Grombühl kommend, über die Straße an den Kliniken vorbei, Richtung Unter- und Oberdürrbach.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in Form von ALDI, REWE, DM, Tegut, sowie diversen Bäckereien und Fachmärkten wie Mediamarkt und ein Möbelmarkt bestehen im Umkreis von nur ca. 1,5 km.

Selbstverständlich befinden sich dort auch Ärzte, Apotheken, eine Grundschule, Kindergarten, Bankautomaten, verschiedenen Vereine sowie Sportstätten und Gaststätten.

ÖPNV:

Gute Busverbindungen sind vorhanden. Die Buslinie 13 fährt vom und zum Hauptbahnhof im regelmäßigen Takt und ist in 7 Minuten am Bahnhof. Direkt durch die Dürrbachau bzw. an der Dürrbachau entlang, fahren zusätzlich die Linien 27, 11 und 19. Außerdem ist ein Bahn-Haltepunkt z.B. mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Selbst zu Fuß ist die Innenstadt über die südlich gelegene Steinburg und die Weinberge in einer halben Stunde erreichbar.

Individualverkehr:

Mit dem PKW oder dem E-Bike dauert die Fahrt in die City ca. 10 Minuten, je nach Verkehrsfluß.

Über die B 27 oder B 8 erreichen Sie in Kürze die A3 oder die A81 und auch die A7 (via der

A3).

CODE DU BIEN: 26050002 - 97080 Würzburg - Unterdürrbach

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