

Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Einfamilienhaus mit Garage und Stellplatz in Rottenbauer zu verkaufen

CODE DU BIEN: 26050016



PRIX D'ACHAT: 405.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 368 m²

CODE DU BIEN: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

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

CODE DU BIEN: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26050016
Surface habitable	ca. 121 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1907
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	405.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 37 m ²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	274.70 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.06.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1907

CODE DU BIEN: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Une première impression

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 m² großen Grundstück und hat ca. 121 m² Wohnfläche, welche sich auf 5 Wohnräume, davon drei Schlafzimmer aufteilt. Ergänzt wird das Raumangebot durch weitere Nutz- und Lagerflächen von insgesamt ca. 37 m².

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.

CODE DU BIEN: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Détails des commodités

Zahlen - Daten - Fakten

- * Mehrfach modernisiertes Einfamilienhaus in Rottenbauer, Ursprungsbaujahr 1907.
- * Ca. 121 m² Wohnfläche auf einem ca. 368 m² großen Grundstück.
- * Fünf Zimmer, davon drei Schlafzimmer.
- * Küche mit Einbauküche, zwei Bäder und eine separate Waschküche.
- * Zusätzliche Nutz- und Lagerflächen von ca. 37 m².
- * Innenhof mit überdachtem Bereich.
- * Großzügige Terrasse über der Garage mit ca. 18 m².
- * 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.

CODE DU BIEN: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

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