

Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Einfamilienhaus mit Garage und Stellplatz in Rottenbauer zu verkaufen

VP azonosító: 26050016



VÉTELÁR: 405.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 121 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 368 m²

VP azonosító: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Áttekintés

VP azonosító	26050016	Vételár	405.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 121 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2022
Hálósobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1907	Hasznos terület	ca. 37 m ²
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.06.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	274.70 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1907

VP azonosító: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Az ingatlan



VP azonosító: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Az ingatlan



VP azonosító: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Az ingatlan



VP azonosító: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Az ingatlan



VP azonosító: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Az ingatlan



VP azonosító: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Az ingatlan



VP azonosító: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Az ingatlan



VP azonosító: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Az ingatlan



VP azonosító: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Részletes felszereltség

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.**

VP azonosító: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg

Tel.: +49 931 - 30 41 88 0

E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com