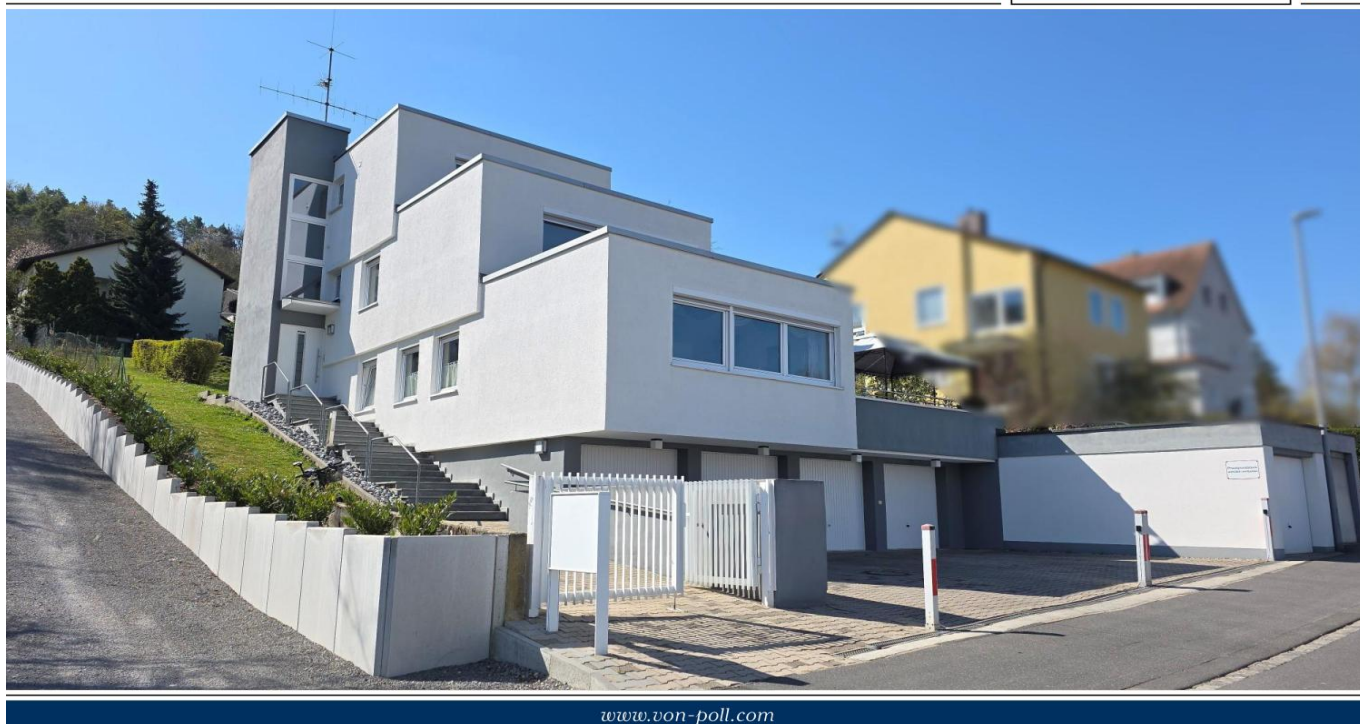


Würzburg – Steinbachtal

## Città di Würzburg: in vendita condominio ristrutturato e ben tenuto in una posizione ambita

Codice oggetto: 25050018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 1.480.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 367 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25050018
Superficie netta	ca. 367 m²
Vani	10
Camere da letto	7
Bagni	4
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	5 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.480.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 25 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	126.11 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.06.2030	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## La proprietà





Codice oggetto: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## La proprietà



Codice oggetto: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## La proprietà





Codice oggetto: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## La proprietà





Codice oggetto: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## La proprietà



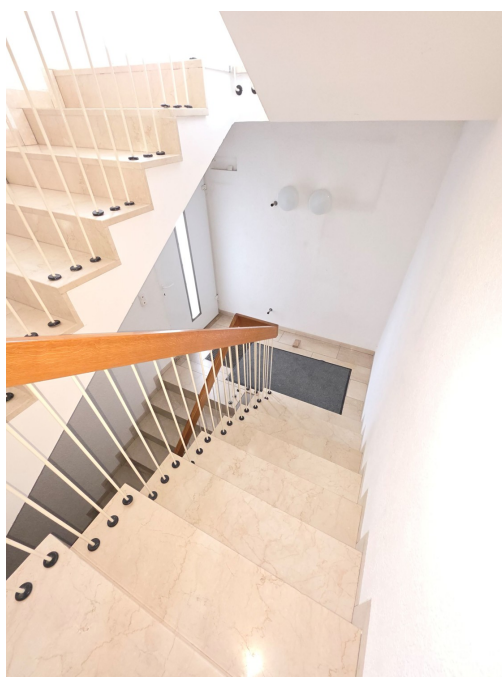
Codice oggetto: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## La proprietà



Codice oggetto: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## La proprietà





Codice oggetto: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## La proprietà





**Codice oggetto: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal**

## Una prima impressione

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten!

Wir freuen uns, Ihnen dieses modernisierte und gepflegte Mehrfamilienhaus in einer gefragten Lagen der Stadt Würzburg anbieten zu dürfen.

Das terrassenförmige Gebäude beherbergt 4 Wohneinheiten und 5 Garagen. Dahinter ein Gartenhäuschen.

Das Mehrfamilienhaus mit Erstbezug 1974 steht auf einem Grundstück von ca. 800 m<sup>2</sup>.

Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 367 m<sup>2</sup>, die sich auf 10 Zimmer, 4 Küchen, 4 Bäder und 3 Gäste-WC's verteilt. Zusätzlich steht eine Nutzfläche von ca. 25 m<sup>2</sup> im Gebäude zur Verfügung.

Die Aufteilung der Etagen mit den darin befindlichen Wohneinheiten ist wie folgt  
- Erdgeschoss - hier befinden sich zwei Wohneinheiten.

Wohnung 1 mit ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Aufteilung: Flur, WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit Dusche, Wohnraum, Küche mit Eßdiele, Terrasse).

Wohnung 2 mit ca. 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Aufteilung: Wohn-Schlafrum, Bad mit Dusche & WC, Küche, Flur, Abstellraum).

Weiterhin liegt im EG der Heizungs-/Technikraum und im hinteren, erdberührten Bereich 3 Kellerräume.

- Obergeschoss-1:

Wohnung mit ca. 134 m<sup>2</sup> (Aufteilung: Diele, Wohnraum mit Terrassenzugang, Tageslicht-WC, Schlaf- und Kinderzimmer jeweils mit Terrassenzugang Gartenseite, Küche mit Terrassenzugang, Tageslichtbad mit Wanne & Dusche).

- Obergeschoss-2:

Wohnung mit ca. 92 m<sup>2</sup> (Aufteilung: Wohnraum und Kinderzimmer jeweils mit Balkonzugang, Schlafzimmer, Flur, WC, Tageslichtbad mit Wanne & Dusche, Küche mit Einbauküche, Eßdiele).

Die jährlichen Mieteinnahmen betragen: 59.868,- €.

Der Kaufpreis dieses gepflegten, modernisierten Mehrfamilienhauses inkl. des ca. 800 m<sup>2</sup>

großen Grundstückes beträgt 1.480.000,- €. Enthalten ist die Einbauküche im DG, das Gartenhäuschen und die 5 Garagen. Die Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.

Auf Wunsch können Sie das anschließende Baugrundstück mit ca. 500 m<sup>2</sup> zusätzlich erwerben. Der Kaufpreis beträgt 200.000,- €. Die Käuferprovision 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.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage, vorzugsweise über das Immobilienportal Ihres Vertrauens.

Codice oggetto: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## Dettagli dei servizi

Zahlen & Daten & Fakten in der Zusammenfassung:

- > Baujahr: 1974
- > Grundstücksgröße: ca. 800 m<sup>2</sup>; Anzahl der Wohneinheiten: 4; Anzahl der Garagen: 5
- Übersicht der RENOVIERUNGS- und MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN:
- > 1995: Erneuerung aller Fenster; Sprechanlage erneuert; Flachdach saniert+gedämmt
- > 1999: EG: Bad, WC & FI-Schalter erneuert, Parkettboden neu verlegt im Wohn- und Schlafraum
- > 2001: Briefkastenanlage erneuert, Aussentreppe (Granit) neu gestaltet
- > 2005: Dachgeschoss: Bad & WC erneuert, neuer Bodenbelag in der gesamten Wohnung verlegt
- > 2011: Badezimmer & WC erneuert; Granitboden in Flur, Bad und Küche verlegt; Fliesenspiegel in der Küche angebracht, FI-Schalter & Steckdosen erneuert
- > 2013:
  - + Vergrößerung der Terrassen, Abdichtung und Neuverlegung der Bodenplatten
  - + Rolläden neu & elektrisch angetrieben in den Wohn- & Eßräumen der 3-Zimmerwohnungen
  - + Entkalkungsanlage installiert; Rohrschutz integriert
  - + 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss: Neue Terrasse angelegt und Terrassentüre eingebaut
  - + Einzelgarage neu abgedichtet, teilweise Drainage gelegt
  - + Außenanlage im Bereich Treppenaufgang, Terrassen, Garten & Gartenhäuschen neu gestaltet
  - + Treppenhaus: Fenster und Haustüre erneuert
  - + Außenfassade gestrichen & Edelstahlgeländer der Außentreppe erneuert
- > 2016: Parkplätze vor den Garagen: Absperrkette montiert
- > 2017: Neue Heiztechnik (Gaszentralheizung) eingebaut
- > 2019: 1 Zimmerwohnung: neue Einbauküche installiert; Bodenbelag neu verlegt
- > 2020: Treppenhaus neu gestrichen & Marmorboden aufpoliert
- > 2020: 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss: Bodenbelag erneuert in Flur und Küche

**Codice oggetto: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal**

## Tutto sulla posizione

Dieses gepflegte Terrassen-MFH befindet sich im Würzburger Steinbachtal, das im Westen von Würzburg liegt. Dieser begehrte Wohn-Stadtteil bietet eine ruhige Umgebung mit Naturnähe und Ruhe, trotz der nahe liegenden, schnell erreichbaren Altstadt.

### Schulen:

Im direkten Umfeld sind Kindergärten und eine Grundschulen gut erreichbar. Der Würzburger Stadtbereich bietet zudem eine Vielzahl an weiteren Schulen in öffentlicher und privater Trägerschaft, zwei Berufsschulzentren, verschiedene Hochschulen wie die Technische Universität Würzburg-Schweinfurt (THWS), Musikkonservatorium und Akademien sowie die älteste Universität Bayerns (Gründung 1402) und viertälteste Deutschlands: Die bekannte Julius-Maximilians-Universität (JMU), eine Volluniversität mit Unikliniken und diversen, universitären Einrichtungen, Forschungszentren etc..

### Einkaufsmöglichkeiten:

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in der näheren Umgebung vorhanden.

Für größere Einkäufe oder spezielle Geschäfte bietet das Stadtzentrum viele Möglichkeiten, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Straßenbahn) sehr gut erreichbar sind.

### Verkehrsanbindung:

#### - ÖPNV

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mittels mehrerer Buslinien ist gut. Der Würzburger Hauptbahnhof, ein Bahn-Knotenpunkt, ist schnell und gut erreichbar.

#### - Individualverkehr

Die Autobahnen A3, A81 und A7 verlaufen um Würzburg herum, mehrere Bundesstraßen durchziehen das Stadtgebiet, dadurch ist eine schnelle Anbindung an umliegenden Städte, Fernstraßen gesichert. Die Flughäfen Frankfurt und Nürnberg sind jeweils in ca. einer Stunde erreichbar.



Codice oggetto: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 126.11 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 25050018 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg

Tel.: +49 931 - 30 41 88 0

E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)