

Würzburg / Lindleinsmühle

## Reihenendhaus mit Doppelgarage in ruhiger Wohnlage zu verkaufen

*Codice oggetto: 26050004*



**PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 306 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle

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

Codice oggetto: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26050004	Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Superficie netta	ca. 115 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera d'angolo
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Superficie linda	ca. 61 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1981		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	154.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	16.09.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

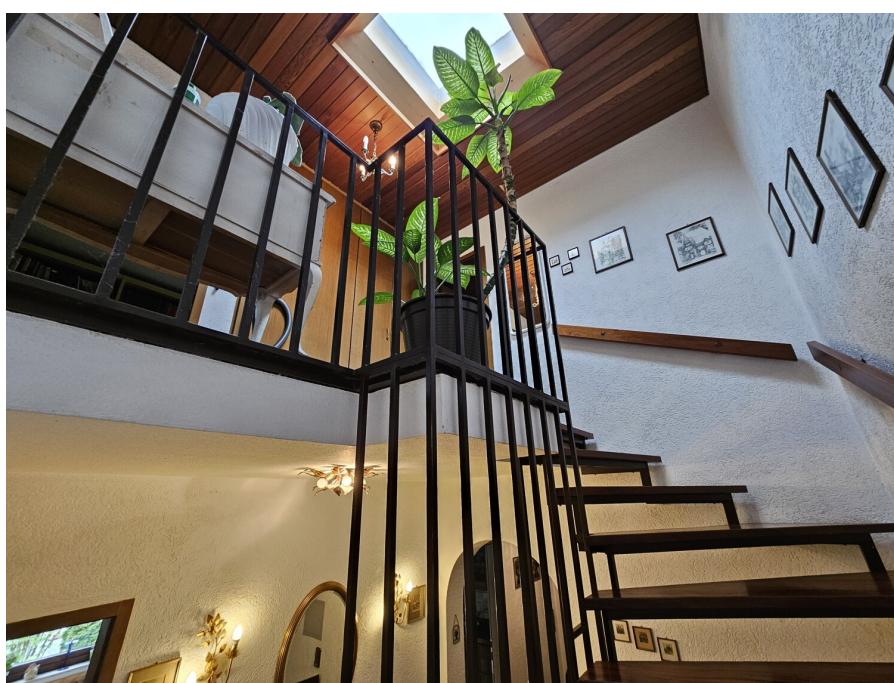
Codice oggetto: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle

## La proprietà



Codice oggetto: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle

## La proprietà



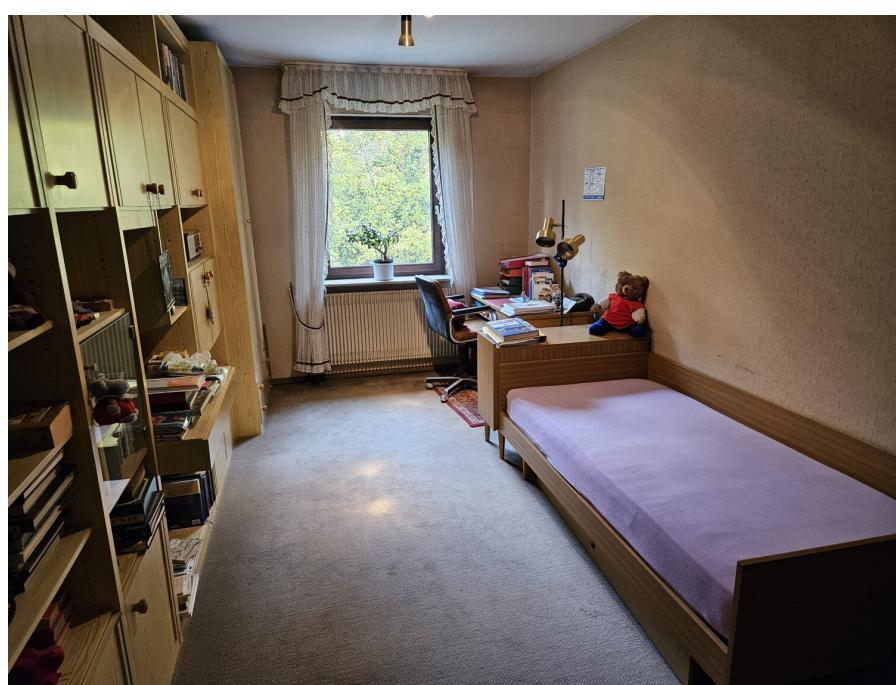
Codice oggetto: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle

## La proprietà



Codice oggetto: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle

## La proprietà



Codice oggetto: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle

## La proprietà



Codice oggetto: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle

## La proprietà



**Codice oggetto: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle**

## Una prima impressione

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

bei diesem Immobilienangebot handelt es sich um ein gepflegtes Reihenendhaus aus dem Jahr 1981, das durch seinen funktionalen Grundriss, die ruhige Wohnlage und die vorhandenen Hobbyräume überzeugt. Das Haus steht auf einem ca. 306 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 115 m<sup>2</sup>, ergänzt durch eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 61 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befinden sich die Einbauküche, ein Gäste-WC sowie das großzügige Wohnzimmer mit Essbereich, das sowohl über den Flur als auch über die Küche betreten werden kann. Von hier aus besteht der Zugang zur Terrasse mit einer Fläche von ca. 20 m<sup>2</sup>, die den Wohnbereich angenehm erweitert.

Im Obergeschoss befindet sich die Schlafzimmer mit Ankleide/Schlafzimmer und Zugang zum Balkon und das Kinderzimmer. Das Badezimmer ist großzügig gestaltet und mit einem Doppelwaschtisch, einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet. Der Flur erhält zusätzliches Tageslicht durch ein Oberlicht, was die Etage freundlich und hell wirken lässt.

Im Untergeschoss befinden sich neben den Kellerräumen, zwei Hobbyräume und ein Bad mit ca. insgesamt 61 m<sup>2</sup>. Die Hobbyräume - die vielfältig genutzt werden können - sind zusätzlich über einen separaten Zugang erreichbar.

Für angenehmes Wohnklima sorgt eine Fußbodenheizung.

Zum Grundstück gehört eine Doppelgarage mit elektrischen Toren.

Kaufpreis: 450.000,- € zzgl. 3,57 % Vermittlungsprovision aus dem notariellen Kaufpreis.

Wir freuen uns über Ihre Rückmeldung bei weiterem Interesse – selbstverständlich auch im Falle einer Absage.

Bitte beachten Sie: Vor einer Besichtigung benötigen wir eine Bonitätsbestätigung Ihrer Bank, Ihres Finanzierers oder Steuerberaters.

Codice oggetto: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle

## Dettagli dei servizi

Zusammenfassung der Zahlen, Daten und Fakten

- Die Grundstücksgröße beträgt ca. 306 m<sup>2</sup>
- Das Haus hat eine Wohnfläche von insgesamt ca. 115 m<sup>2</sup> und steht mit nur zwei anderen Häusern in einer Reihe
- Die zusätzliche Nutzfläche beträgt ca. 31 m<sup>2</sup>
- Das Haus verfügt über 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, sowie 2 Bäder und ein Gäste-WC
- Die Hobbyräume mit Badezimmer im UG haben eine Größe von ca. 30 m<sup>2</sup> und verfügen über einen separaten Eingang
- Das Haus ist ab 31.05.2026 bezugsfrei
- Eine Einbauküche ist vorhanden; das Wohnzimmer ist vom Flur und von der Küche aus zugänglich
- Eine neue Heizungsanlage wurde im Jahr 2014 eingebaut
- Fußbodenheizung und Außenrollos sind vorhanden
- Das Objekt bietet eine Doppelgarage mit elektrischen Toren sowie Zugang zum Garten
- Ein Balkon von ca. 5 m<sup>2</sup> und eine Terrasse von ca. 20 m<sup>2</sup> erweitern den Wohnbereich
- Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend

**Codice oggetto: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle**

## Tutto sulla posizione

Der Würzburger Stadtteil Lindleinsmühle zählt rund 5.000 Einwohner und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. 1961 wurde dieser Stadtteil von Würzburg gegründet - benannt nach einer früheren Mühle an der Pleichach.

Der familienfreundliche Ortsteil bietet neben Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Kirchen, Arztpraxen, Apotheken, Gastronomie, diverse Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld, die überwiegend fußläufig erreichbar sind.

Das Kürnachtal befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet ein attraktives Naherholungsgebiet mit vielfältigen Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren und Freizeitaktivitäten im Grünen.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Mehrere Stadtbuslinien des ÖPNV verbinden Lindleinsmühle regelmäßig mit der Würzburger Innenstadt sowie mit den Universitätsstandorten und Kliniken. Die Autobahnen A3 und A7 sind innerhalb weniger Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung in alle Richtungen.

**Codice oggetto: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 154.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**Codice oggetto: 26050004 - 97078 Würzburg / Lindleinsmühle**

## 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)