

Würzburg – Lengfeld

# Gepflegtes Reihenhaus mit zwei Stellplätzen in ruhiger Lage zu verkaufen

*Codice oggetto: 26050005*



PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 171 m<sup>2</sup>



Codice oggetto: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld

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



Codice oggetto: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26050005
Superficie netta	ca. 106 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 48 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone



Codice oggetto: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	102.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.12.2035	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984



Codice oggetto: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## La proprietà





Codice oggetto: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## La proprietà





Codice oggetto: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld

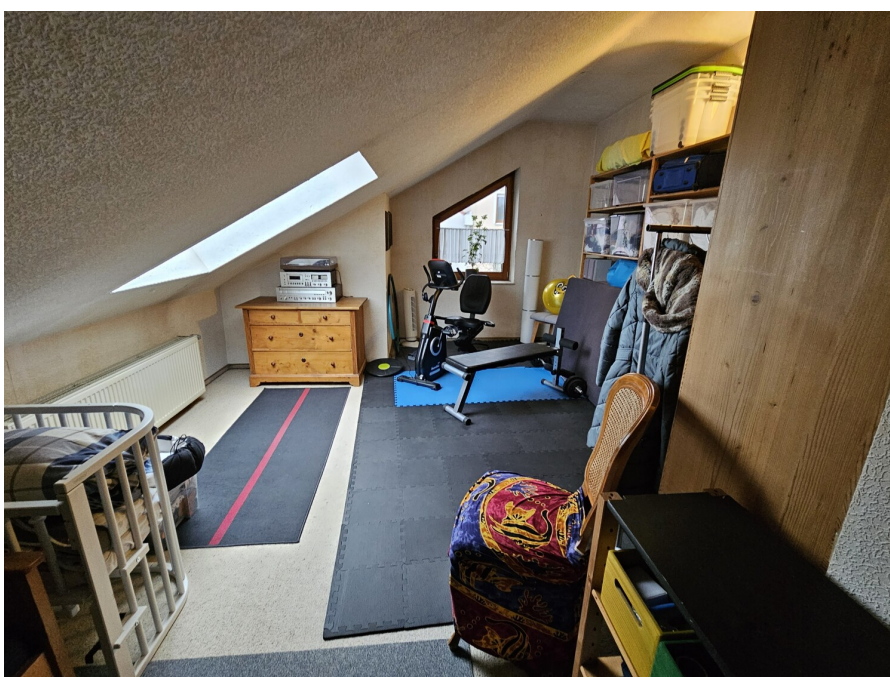
## La proprietà





Codice oggetto: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld

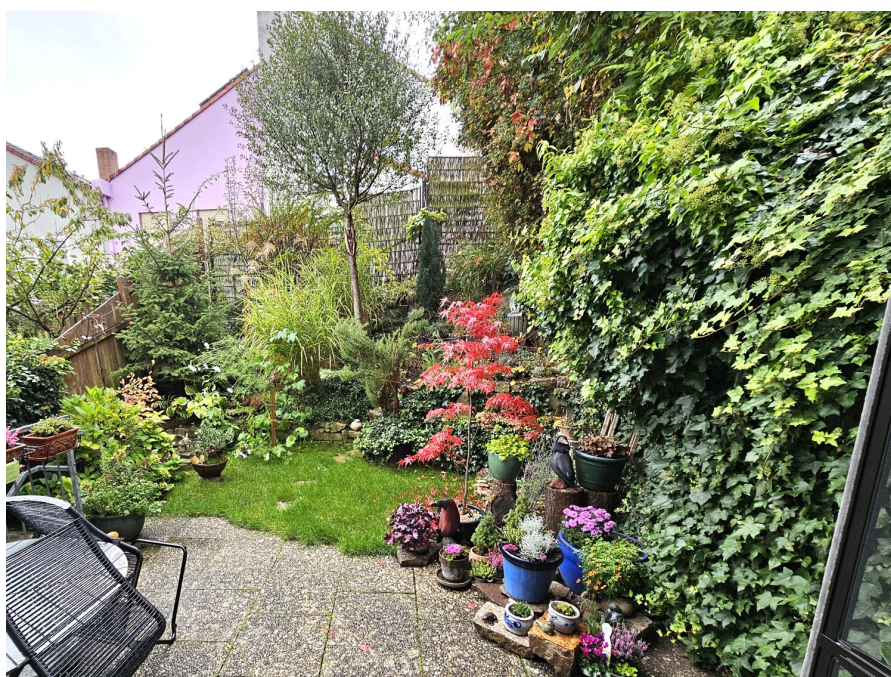
## La proprietà





Codice oggetto: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## La proprietà





**Codice oggetto: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld**

## Una prima impressione

SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN UND INTERESSENTEN!

Wir freuen uns Ihnen dieses gepflegte Reihemittelhaus in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Würzburg-Lengfeld anbieten zu können. Die Immobilie überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung, zusätzliche Nutzflächen sowie einen schön angebundenen Gartenbereich. Das Haus ist aktuell vermietet und eignet sich daher auch als Kapitalanlage.

Die Wohnfläche beträgt ca. 106 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Wohnebenen mit insgesamt drei Zimmern. Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer mit großer Fensterfront und direktem Zugang zum Garten. Dieser Bereich bildet den zentralen Wohnpunkt des Hauses. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch die Küche sowie ein separates Gäste-WC.

Im Obergeschoss stehen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Eines der Schlafzimmer bietet Zugang zu einem Balkon. Das großzügige Badezimmer ist mit einem Doppelwaschbecken ausgestattet und bietet ausreichend Platz und Komfort.

Das Dachgeschoss wurde gedämmt und ausgebaut. Diese Fläche zählt nicht zur Wohnfläche, stellt jedoch eine wertvolle zusätzliche Nutz- bzw. Abstellmöglichkeit dar. Darüber hinaus ist das Haus voll unterkellert und verfügt zusätzlich über ca. 48 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Keller in den Garten.

Zum Haus gehören zwei Stellplätze – ein Außenstellplatz sowie ein Carport. Ein weiterer Pluspunkt ist der überdachte Hauseingang mit angegliedertem Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Mülltonnen bietet.

Insgesamt präsentiert sich dieses Reihemittelhaus in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung, zusätzliche Nutzflächen und die attraktive Lage in Lengfeld.

Der Kaufpreis dieser Immobilie beträgt 350.000,- €, zzgl. Käuferprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.

Bitte beachten Sie: Vor einer Besichtigung benötigen wir die Bonitätsaussage einer Bank, eines Finanzierers oder Ihres Steuerberaters.



Codice oggetto: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Dettagli dei servizi

### ZAHLEN – DATEN – FAKTEN

- Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt ca. 106 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Wohnebenen.
- Grundstück: Die Grundstücksgröße beträgt ca. 171 m<sup>2</sup> und bietet einen gut nutzbaren Gartenbereich.
- Zimmer: Insgesamt stehen 3 Zimmer zur Verfügung.
- Erdgeschoss: Wohnzimmer mit großer Fensterfront und direktem Zugang zum Garten, Küche sowie separates Gäste-WC.
- Obergeschoss: Zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer mit Doppelwaschbecken sowie Zugang zum Balkon von einem der Schlafzimmer.
- Dachgeschoss: Das Dachgeschoss ist gedämmt und ausgebaut, zählt jedoch nicht zur offiziellen Wohnfläche und dient als zusätzliche Nutzfläche.
- Keller: Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 48 m<sup>2</sup>. Vom Keller aus besteht ein direkter Zugang in den Garten.
- Stellplätze: Zur Immobilie gehören ein Außenstellplatz sowie ein Stellplatz im Carport.
- Extras: Überdachter Hauseingang mit angegliedertem Abstellraum für zusätzlichen Stauraum, Außenrollos vorhanden
- Zustand: Gepflegtes Objekt.
- Vermietung: Das Haus ist aktuell vermietet

Der Kaufpreis dieser Immobilie beträgt 350.000,- €, zzgl. Käuferprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.

Bitte beachten Sie: Vor einer Besichtigung benötigen wir die Bonitätsaussage einer Bank, eines Finanzierers oder Ihres Steuerberaters.



**Codice oggetto: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Lengfeld zählt aktuell ca. 11.000 Einwohner.

Bis Ende 1977 war der Ort eine eigenständige Gemeinde am Stadtrand. Aus dieser Historie heraus besteht eine gewachsene Infrastruktur in Lengfeld.

Am 01.01.1978 wurde der Ort durch Eingemeindung in die Universitäts- und Bezirkshauptstadt Würzburg ein Stadtteil von Würzburg.

Kindergärten sowie eine Grund- und Teilhauptschule sind vor Ort vorhanden.

Ebenso eine erfreuliche Bandbreite von Arztpraxen, Apotheken, Gastronomie, Vereinen, Werkstätten, zwei Baumärkte, zwei Möbelhäuser etc. und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Darunter sowohl mehrere bekannte Discounter als auch drei "Vollsortimenter" (größere Einkaufsmärkte mit breitem Warensortiment).

Verkehrsanbindung:

Gute, schnelle Verkehrsanbindungen in die nahegelegene Innenstadt, sowie zum Beispiel zu allen Standorten der Universität und allen Kliniken im Stadtgebiet.

Die Autobahnen A7 und A3 liegen nur wenige Minuten entfernt.

Die Bundesstraßen B19 und B8 verlaufen jeweils außen, am Rand des Stadtteils vorbei.

ÖPNV: Mehrere Stadtbuslinien bedienen den Stadtteil. Die Bus-Taktfrequenz beträgt bis zum Abend ca. 20 Minuten.

Sowohl per Bus als auch mit dem Fahrrad sind Innenstadt, Hauptbahnhof und der daneben liegenden "ZOB" in ca. 10-15 Minuten erreichbar.



Codice oggetto: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 102.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



Codice oggetto: 26050005 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## 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)