

Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Einfamilienhaus mit Garage und Stellplatz in Rottenbauer zu verkaufen

Codice oggetto: 26050016



PREZZO D'ACQUISTO: 405.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 368 m²

Codice oggetto: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

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

Codice oggetto: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26050016
Superficie netta	ca. 121 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1907
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	405.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 37 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	274.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.06.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1907

Codice oggetto: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

La proprietà



Codice oggetto: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

La proprietà



Codice oggetto: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

La proprietà



Codice oggetto: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

La proprietà



Codice oggetto: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

La proprietà



Codice oggetto: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

La proprietà



Codice oggetto: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

La proprietà



Codice oggetto: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

La proprietà



Codice oggetto: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Dettagli dei servizi

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.**

Codice oggetto: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com