

Würzburg

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Garten, Gartenhäuschen, 2 Garagen, Nähe Uniklinikum zu verkaufen

Número da propriedade: 25050027



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 690.000 EUR • ÁREA: ca. 197 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 713 m²

Número da propriedade: 25050027 - 97078 Würzburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25050027 - 97078 Würzburg

Numa vista geral

Número da propriedade	25050027
Área	ca. 197 m²
Quartos	7
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1969
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	690.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Área útil	ca. 113 m²
Móveis	Terraço, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25050027 - 97078 Würzburg

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	15.04.2035	Procura final de energia	123.50 kWh/m²a
		Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1969

Número da propriedade: 25050027 - 97078 Würzburg

O imóvel



Número da propriedade: 25050027 - 97078 Würzburg

O imóvel



Número da propriedade: 25050027 - 97078 Würzburg

O imóvel



Número da propriedade: 25050027 - 97078 Würzburg

O imóvel



Número da propriedade: 25050027 - 97078 Würzburg

O imóvel



Número da propriedade: 25050027 - 97078 Würzburg

O imóvel



Número da propriedade: 25050027 - 97078 Würzburg

O imóvel



Número da propriedade: 25050027 - 97078 Würzburg

O imóvel



Número da propriedade: 25050027 - 97078 Würzburg

O imóvel



Número da propriedade: 25050027 - 97078 Würzburg

O imóvel



Número da propriedade: 25050027 - 97078 Würzburg

O imóvel



Número da propriedade: 25050027 - 97078 Würzburg

O imóvel



Número da propriedade: 25050027 - 97078 Würzburg

Uma primeira impressão

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten!

Wir freuen uns, Ihnen dieses gepflegte, kubistische Zweifamilienhaus in der Nähe des Universitätsklinikums Würzburg mit Blick auf die Festung anzubieten.

Die Wohnung im EG ist aktuell vermietet - die Wohnung im OG steht leer und kann zeitnah bezogen werden.

Das Wohnhaus mit Erstbezug in 1969 steht auf einem gepflegten Grundstück von ca. 713 m² Größe. Zum Haus gehören 2 Garagen, zwei Gartenhäuschen und ein überdachter Freisitz.

Die Gesamt-Wohnfläche dieses Zweifamilienhauses beträgt ca. 197 m², welche sich auf 7 Zimmer, 2 Küchen, 4 Bäder und 4 WC's verteilt. Zusätzlich steht im Gebäude eine Nutzfläche von ca. 113 m² zur Verfügung.

Die Ebenen des Hauses sind wie folgt aufgeteilt:

- Erdgeschoss-Wohnung mit ca. 89 m² Wohnfläche: Flur, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnraum mit Balkonzugang, Esszimmer, Küche, Tageslichtbad mit Wanne/Dusche, Garderobe, Tageslicht-WC

- Obergeschoss-Wohnung mit ca. 108 m² Wohnfläche: Flur, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnraum mit Balkon- und Terrassenzugang, Esszimmer, Küche mit Einbauküche, Tageslichtbad mit Wanne & Dusche, Garderobe, Tageslicht-WC

- Kellergeschoss: 3 beheizbare Räume mit Tageslicht, nutzbar z. B. für Hobby, Büro etc., zusätzlich 2 Kellerräume, ein Trockenraum, Heizungsraum, 1 Tageslichtbad mit Dusche & WC plus 1 x separates Dusche und 1 x separates WC. Vom Kellergeschoss haben Sie direkten Zugang in den Garten.

Der Kaufpreis dieses gepflegten, Zweifamilienhauses beträgt 690.000,- €, inklusive der Einbauküche im OG, der beiden Gartenhäuschen, zwei Garagen und dem überdachten Freisitz.

Die Käuferprovision beträgt 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.

Mit Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter werden aktuell keine weiteren Fotos online gestellt.

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

Número da propriedade: 25050027 - 97078 Würzburg

Detalhes do equipamento

Zusammenfassung der Zahlen, Daten und Fakten:

- > Erstbezug: 1969
- > Grundstücksgröße: ca. 713 m²
- > Anzahl der Wohnungen: 2, jeweils mit 3,5 Zimmern
- > Wohnfläche Erdgeschoss ca. 89 m²
- > Wohnfläche Obergeschoss ca. 108 m²
- > Anzahl der Garagen: 2 (1 x mit elektrischem Torantrieb)

Übersicht der RENOVIERUNGS- und MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN:

- > 2024 Neue Heiztechnik - Gas-Brennwerttherme - eingebaut
- > 2023 Terrasse über der Garage neu abgedichtet und mit Bodenplatten belegt
- > 2020 neuer Kühlschrank in Einbauküche eingebaut
- > 2016 Flachdach gedämmt + neue Abdichtung
- > 2008 Dach-Attika erneuert
- > 2006 Bäder im Erdgeschoss und Obergeschoss erneuert, incl. Austausch der Steigleitungen
- > 2005 neue Einbauküche eingebaut
- > 2005 Tageslichtdusche mit WC im Keller eingebaut
- > 2003 Dach der Garage als Terrasse gebaut/umgestaltet
- > 1995 Bau der beiden Gartenhäuschen und der Pergola (Freisitz)
- > 1995, 1994, 1989: Schrittweise Erneuerung der Fenster, Terrassen- und Balkontüren sowie der Hauseingangstüren
- > 1994 Dusche und WC im Keller installiert
- > 1992 OG Sanierung und Ausbau Balkon
- > 1969 Baujahr / Erstbezug
- > Fernsehen schauen Sie via Kabel
- > das Wasserbassin im Garten faßt ca. 5.100 Liter. Das kostenlose, kalkfreie Wasser ist sehr gut geeignet zur Bewässerung Ihres Gartens.

Número da propriedade: 25050027 - 97078 Würzburg

Tudo sobre a localização

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus liegt nur ca. 1,2 km Luftlinie von den Unikliniken entfernt, im kleinsten Stadtbezirk Würzburgs "Lindleinsmühle" mit Blick auf die Festung.

Der Bezirk Lindleinsmühle ist der kleinste Würzburger Stadtbezirk. Die Immobilien in den oberen Lagen dort sind rar und gesucht, nicht zuletzt wegen des großen Uniklinikums in direkter Nähe.

Außer einer Grundschule befindet sich auch eine Realschule, eine Mittelschule, ein neues Schwimmbad sowie zwei Kindergärten in kurzer Distanz.

Eine beachtliche Vielfalt von Einkaufsmöglichkeiten sind teils fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen, z.B. verschiedene Bäcker, mehrere Discounter, zwei Möbelhäuser, Baumärkte und auch "Supermärkte".

In direkter Nähe zu den Unikliniken, nur wenigen Minuten bis zur Stadtmitte sowie zu fast allen Einrichtungen der Universität in Würzburg, wohnen Sie hier zentrumsnah mit guter Infrastruktur.

Individualverkehr: Schnelle Straßenanbindung zu mehreren Bundesstraßen sowie den Autobahnen A3 und A7.

ÖPNV: Anbindung Richtung Stadtmitte besteht tagsüber im 20-Minutentakt. Die Baushaltestelle ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.

Número da propriedade: 25050027 - 97078 Würzburg

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 123.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 25050027 - 97078 Würzburg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg

Tel.: +49 931 - 30 41 88 0

E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com