

Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

# Einfamilienhaus mit Garage und Stellplatz in Rottenbauer zu verkaufen

*Número da propriedade: 26050016*



PREÇO DE COMPRA: 405.000 EUR • ÁREA: ca. 121 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 368 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof**

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

Número da propriedade: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## Numa vista geral

Número da propriedade	26050016	Preço de compra	405.000 EUR
Área	ca. 121 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 37 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1907	Móveis	Terraço, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	274.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.06.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1907

Número da propriedade: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## O imóvel



Número da propriedade: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## O imóvel



Número da propriedade: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## O imóvel



Número da propriedade: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## O imóvel



Número da propriedade: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## O imóvel



Número da propriedade: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## O imóvel



Número da propriedade: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## O imóvel



Número da propriedade: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof

## O imóvel



**Número da propriedade: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> großen Grundstück und hat ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich auf 5 Wohnräume, davon drei Schlafzimmer aufteilt. Ergänzt wird das Raumangebot durch weitere Nutz- und Lagerflächen von insgesamt ca. 37 m<sup>2</sup>.

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.

**Número da propriedade: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof**

## **Detalhes do equipamento**

### **Zahlen - Daten - Fakten**

- \* **Mehrfach modernisiertes Einfamilienhaus in Rottenbauer, Ursprungsbaujahr 1907.**
- \* **Ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 368 m<sup>2</sup> großen Grundstück.**
- \* **Fünf Zimmer, davon drei Schlafzimmer.**
- \* **Küche mit Einbauküche, zwei Bäder und eine separate Waschküche.**
- \* **Zusätzliche Nutz- und Lagerflächen von ca. 37 m<sup>2</sup>.**
- \* **Innenhof mit überdachtem Bereich.**
- \* **Großzügige Terrasse über der Garage mit ca. 18 m<sup>2</sup>.**
- \* **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.**

**Número da propriedade: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26050016 - 97084 Würzburg - Rottenbauer / Heuchelhof**

## **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](mailto:wuerzburg@von-poll.com)**

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

---

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