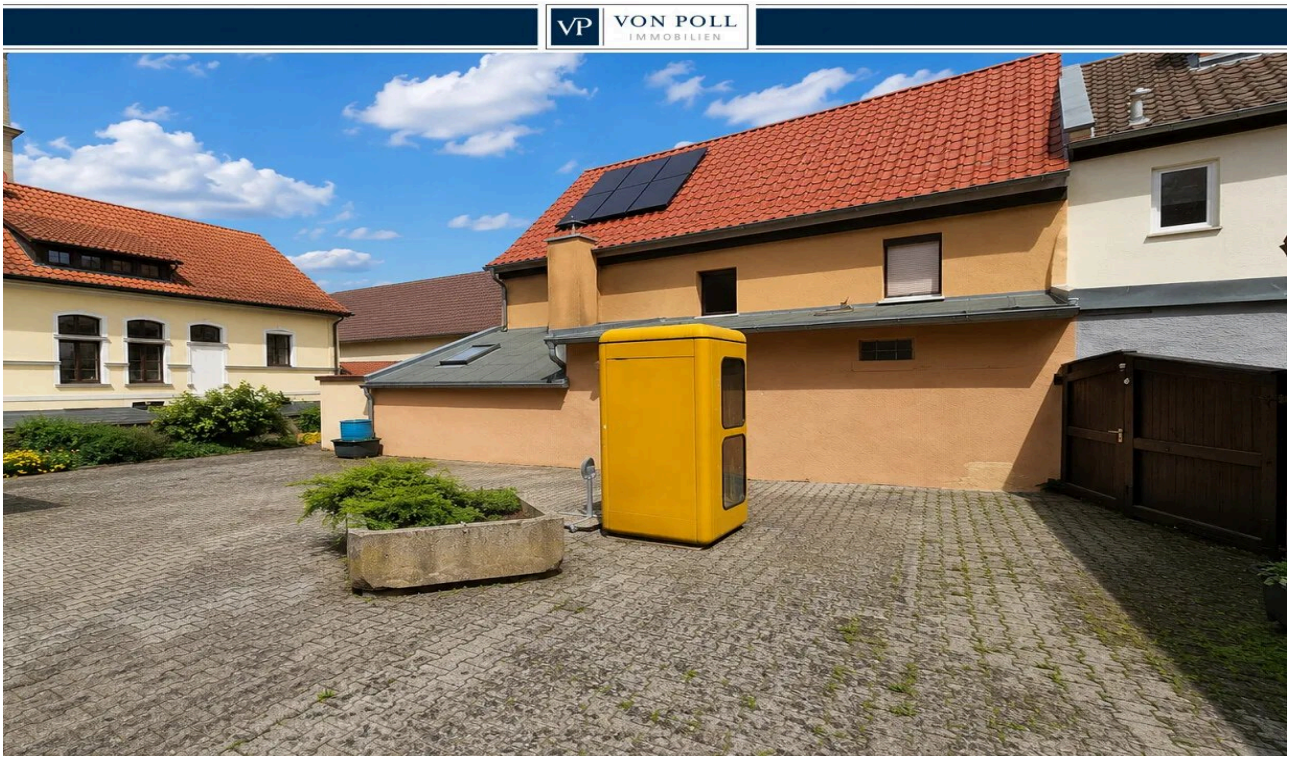
Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

Einfamilienhaus mit großem Innenhof und Garage zu verkaufen

Objektnummer: 26050016



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 368 m²

Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

Auf einen Blick

Objektnummer	26050016
Wohnfläche	ca. 121 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1907
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 37 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	274.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1907

Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

Ein erster Eindruck

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, darunter drei Schlafzimmer und ein Hobbyraum aufteilen. 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. 2022 wurde das Dach saniert sowie eine Photovoltaikanlage und eine 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 Außenrollos.
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 Ende dieses Jahres bezugsfrei sein.

Der Kaufpreis dieser Immobilie beträgt 395.000,- €, zzgl. Käuferprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.
Bitte beachten Sie: Vor einer Besichtigung benötigen wir eine Bonitätsbestätigung.

Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

Ausstattung und Details

Zusammenfassung der 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 Ende dieses Jahres bezugsfrei sein.
* Kaufpreis: 395.000,- € zzgl. 3,57 % (inkl. MwSt.) Käuferprovision aus dem notariellen Kaufpreis.

Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26050016 - 97084 Würzburg – Rottenbauer / Heuchelhof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg
Tel.: +49 931 - 30 41 88 0
E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com