Würzburg – Oberdürrbach

Modernisierte Eigentumswohnung Nähe Unikliniken - Mit Balkonterrasse, Stellplatz, Einbauküche

Objektnummer: 26050036



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26050036 - 97080 Würzburg – Oberdürrbach

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

Objektnummer: 26050036 - 97080 Würzburg – Oberdürrbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26050036
Wohnfläche	ca. 78 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26050036 - 97080 Würzburg – Oberdürrbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	114.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.07.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26050036 - 97080 Würzburg – Oberdürrbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26050036 - 97080 Würzburg – Oberdürrbach

Die Immobilie

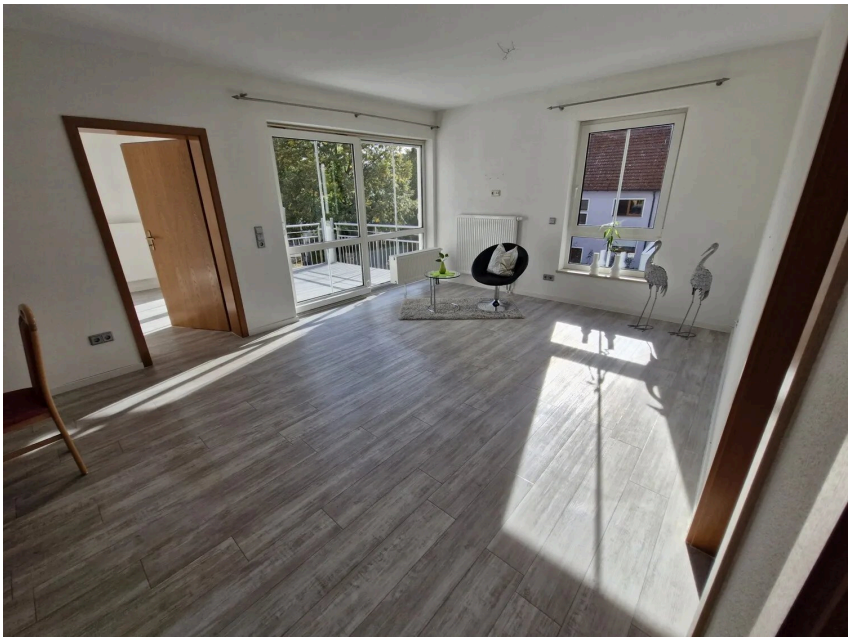




Objektnummer: 26050036 - 97080 Würzburg – Oberdürrbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26050036 - 97080 Würzburg – Oberdürrbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26050036 - 97080 Würzburg – Oberdürrbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26050036 - 97080 Würzburg – Oberdürrbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26050036 - 97080 Würzburg – Oberdürrbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26050036 - 97080 Würzburg – Oberdürrbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26050036 - 97080 Würzburg – Oberdürrbach

Ein erster Eindruck

SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN UND INTERESSENTEN

Die erste Besichtigung dieser bezugsfreien Immobilie findet am Samstag, dem 26.09.2026, ab 15:00 Uhr statt.
Es werden terminierte Einzelbesichtigungen vereinbart, keine Sammelbesichtigung.
Eine Teilnahme ist ausschließlich nach vorheriger Anmeldung und Terminvereinbarung möglich.

Diese erstaunlich gut ausgestattete, praktisch geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss wurde im Jahr 2018 modernisiert.

Die vorhandene Wohnfläche von ca. 78 m² teilt sich auf drei Wohnräume plus Küche mit Einbauküche und dem sehr gut ausgestattetem Badezimmer auf.
Laut Teilungserklärung ist der Wohnung ein Kellerabteil sowie ein Kfz-Stellplatz zugeordnet.

Diese Eigentumswohnung befindet sich in einem kompakten, gepflegten Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1992. Im Gebäude befinden sich nur 7 Einheiten.

Der ca. 8 m² große Terrassen-Balkon liegt in Süd-West-Ausrichtung. Zugang besteht sowohl vom Wohnzimmer als auch vom danebenliegenden Wohnraum.
Er ist mit einer elektrisch betriebenen Markise als Sonnenschutz und von links und rechts, je einem, bei Bedarf horizontal ausziehbaren Sichtschutz ausgestattet. So ist er nicht einsehbar und falls erforderlich, gut vor Sonneneinstrahlung geschützt.

Weiterhin verfügt der Terrassenbalkon über ein regelbares Infrarot-Heizelement, stabiles umlaufendes Balkon-Edelstahlgeländer und einem sehr gepflegten, modernen WPC-Bodenbelag.

Die Wohnung verfügt außerdem über elektrisch angetriebene Außenrollos.

Das barrierearme, ebenfalls 2018 sanierte Tageslichtbad ist ein weiteres Schmuckstück. Es ist mit einer nahezu bodenebenen, komplett aufklappbaren XL-Duschkabine mit Glas-Wandelementen, einer hochwertigen Kombination aus großem Waschtisch mit Unterschrank sowie dem links daneben montierten, zugehörigen Wandhängeschrank ausgestattet.

Ein Highlight im Badezimmer ist das hochwertige, wandhängende Geberit-WC mit diversen hilfreichen Assistenzfunktionen, das auch mittels Fernbedienung betätigt werden kann.

In den Wohn- und Schlafräumen wurde 2015 ein Vinyl-Design-Bodenbelag verlegt. Der Wohnungsflur sowie das Badezimmer sind gefliest.

Die vorhandene Einbauküche ist gut erhalten und im Kaufpreis inbegriffen.
Eine separate Speise- oder Abstellkammer in der Wohnungs-Eingangsdiele bietet zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Zur Wohnung gehört ein ca. 6 m² großer Kellerraum und ein Außenstellplatz.

Die monatliche Hausgeld-Vorauszahlung beträgt 430,- € und umfasst sowohl umlagefähige als auch nicht umlagefähige Kosten, einschließlich der Heizkosten.

Der KAUFPREIS beträgt 295.000,- €, inkl. Einbauküche, Kellerabteil und Kfz-Stellplatz.
Zuzüglich der Käuferprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Objektnummer: 26050036 - 97080 Würzburg – Oberdürrbach

Ausstattung und Details

"ZDF" - EINE ZUSAMMENFASSUNG DER ZAHLEN - DATEN & FAKTEN:
→ Bau-Fertigstellung und Erstbezug 1992
→ Nur 7 Wohneinheiten im Gebäude
→ Modernisierung erfolgte 2018
→ Wohnfläche ca. 78 m²
→ 3 Zimmer, davon 2 Schlafräume plus Küche mit Einbauküche, Tageslichtbad und Abstellraum
→ Süd-West-Balkon ca. 8m² mit elektrisch angetriebener Markise, Heizelement und beidseitig je ein horizontal ausziehbarer Sichtschutz
> Elektrische Außenrollos an Fenstern und Terrassentüren
→ Tageslichtbad mit XL-Dusche, Geberit-WC, Badezimmermöblierung, Waschmaschinenstellplatz
→ Abstell- oder Speisekammer in der Wohnung vorhanden
→ Vinyl-Design-Belag in den Wohn- und Schlafräumen
→ Einbauküche - gut erhalten - im Kaufpreis inbegriffen
→ Zusätzliche Nutzfläche im ca. 6 m großen Kellerabteil
→ Kfz-Außenstellplatz gehört zur Wohnung
→ Hausgeld-Vorauszahlung beträgt 430,-€/monatlich, umfasst sowohl umlagefähige als auch nicht umlagefähige Kosten, einschließlich Heizkosten & Rücklage

Objektnummer: 26050036 - 97080 Würzburg – Oberdürrbach

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich uninah im Würzburger Stadtteil Oberdürrbach, der zum Stadtbezirk Dürrbachtal gehört. Der Stadtteil liegt im Nordwesten Würzburgs und verbindet eine ruhige Wohnlage mit einer guten Anbindung an die Innenstadt und das Universitätsklinikum.

Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Im nahegelegenen Gewerbegebiet Dürrbachau befinden sich unter anderem REWE, ALDI SÜD, ein dm-Drogeriemarkt, eine Apotheke, mehrere Bäcker, Mediamarkt und Pocco-Möbelmarkt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es - in kurzer Distanz - Richtung Veitshöchheim.

Die Kindertagesstätte St. Josef ist nur ca. 550 Meter entfernt. Die Grundschule Dürrbachgrund liegt in ca. 2,5 km Entfernung.

ÖPNV:
Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt. Über die Buslinie 13 besteht eine Verbindung in Richtung Hauptbahnhof sowie zum Bereich des Universitätsklinikums.
Die Linie 13 fährt nach dem aktuellen WVV-Fahrplankonzept werktags von etwa 5:30 bis 20:00 Uhr im 30-Minuten-Takt. Am Wochenende gilt grundsätzlich ein 60-Minuten-Takt.

Individualverkehr:
Das Universitätsklinikum ist aufgrund der Lage im nördlichen Würzburger Stadtgebiet schnell erreichbar. Auch die Würzburger Innenstadt und der Hauptbahnhof sind mit dem Pkw in kurzer Fahrzeit zu erreichen. Die Anbindung an die überregionalen Verkehrswege ermöglicht zudem eine gute Erreichbarkeit des Umlandes.

Die Lage eignet sich damit besonders für alle, die ruhigen Wohnkomfort schätzen und gleichzeitig eine gute Verbindung zur Innenstadt, zum Universitätsklinikum und zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs schätzen.

Objektnummer: 26050036 - 97080 Würzburg – Oberdürrbach

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