Würzburg – Unterdürrbach

# Architektenhaus mit unverbaubarer Aussicht, Garage, Carport, Sauna & Schwimmbad in Würzburg

***Objektnummer: 25050004***

www.von-poll.com

**KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 232 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.363 m²**

**Objektnummer: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach**


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

**Objektnummer: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25050004 |
| Wohnfläche | ca. 232 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1973 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 595.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 68 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 26.01.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 227.40 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1972 |

**Objektnummer: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach**

# Ein erster Eindruck

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten.

Wir freuen uns, Ihnen dieses gepflegte, großzügige Architektenhaus in Südwest-Ausrichtung anbieten zu dürfen. Das Anwesen mit unverbaubarer Weitsicht mit Blick zur Steinburg liegt im beschaulichen Stadtbezirk Dürrbachtal. - Mehr hierzu finden Sie unter "Lage und Verkehrsanbindung".

Zu diesem Anwesen gehört eine Garage, ein Carport und zusätzlich zwei Stellplätze im Freien, die sich direkt am Haus befinden. Erstbezug erfolgte 1973.

Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.363 m². Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt ca. 232 m², die sich auf 7 Zimmer, Küche, Bäder verteilt. Zusätzlich steht eine Nutzfläche von ca. 68 m² zur Verfügung.

Der Kaufpreis des Hauses mit dem ca. 1.363 m² großen Baugrundstück beträgt 595.000,- €. Enthalten ist die Einbauküche, das Carport und die Garage. Die Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.

Auf Wunsch können Sie einen Teil des oberhalb angrenzenden Gartengrundstückes mit ca. 800-900 m² zusätzlich erwerben. Die Käuferprovision beträgt ebenfalls 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.

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

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

**Objektnummer: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach**

# Ausstattung und Details

"ZDF" - EINE ZUSAMMENFASSUNG DER ZAHLEN - DATEN und FAKTEN:
- > Grundstücksgröße: ca. 1.363 m²
- > Wohnfläche: ca. 232 m², 7 Zimmer, 2 Bäder
- > Plus "Nutzfläche" - zusätzlich zur "Wohnfläche" ca. 68 m²
- > 2021 Einbau neuer Heiztechnik: Heizung und Warmwasserspeicher
- > 2011 Balkonfliesen erneuert
- > 2007 Pergola neben dem Haus: Glasdach erneuert
- > 2007 PKW-Unterstand: Glasdach erneuert
- > 2006 Neue Einbauküche
- > 2001 Sanierung des Badezimmers im Obergeschoß
- > 1981 Sauna eingebaut
- > 1975 beheiztes Hallen-Schwimmbad und Veranda angebaut. Wassertiefe des Beckens ca. 135 cm
- > 1973 Erstbezug des Hauses

Aufteilung des Obergeschosses: Eingangsbereich, großzügiger Dielenbereich mit Treppenabgang in das Sockelgeschoss, Wohn- und Esszimmer mit Kamin, Arbeitszimmer, Küche mit Einbauküche, Schlafzimmer mit Terrassenausgang, Tageslichtbad mit Wanne, Duschkabine & WC.
Der Zugang zum Balkon ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche möglich.
Aufteilung des Sockelgeschosses:
Hier befinden sich 4 Zimmer, die z. B. als Kinderzimmer, Büro und für Ihr Hobby genutzt werden können. Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage der Technikraum mit Heizung, der Kellerraum mit Weinkeller und das Bad mit Dusche, WC und Platz für die Waschmaschine.
Auf Wunsch können Sie das angrenzende, ca. 2.388m² große Gartengrundstück zusätzlich erwerben - oder einen Teil dieses Grundstückes.
Mit Rücksicht auf die Privatsphäre werden aktuell keine weiteren Fotos online gestellt.

**Objektnummer: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach**

# Alles zum Standort

Die zum Verkauf stehende Immobilie liegt innerhalb des Stadtgebietes Würzburg, im beschaulichen Stadtbezirk Dürrbachtal, nur ca. 5 km vom Zentrum der Universitäts- Bischofs- und Bezirkshauptstadt Würzburg entfernt.

Der Stadtbezirk Dürrbachtal mit ca. 6.500 Einwohnern entstand erst 1976 im Zuge der bayerischen Gebietsreform, aus den ehemals eigenständigen Gemeinden "Oberdürrbach" und "Unterdürrbach" sowie der schon immer zum Stadtgebiet gehörenden "Dürrbachau".

Obwohl flächenmäßig der zweitgrößte Stadtbezirk, ist das Dürrbachtal, nach dem begehrten "Steinbachtal", der Bezirk mit der niedrigsten Einwohnerdichte pro Quadratkilometer.
Dies erklärt sich aus den noch immer vorhandenen und reizvollen, größeren Feld- Wald- und Weinbergflächen die z.B. zum Wandern, Joggen, Fahrradfahren und Ausspannen einladen.

Die Entfernung zur Innenstadt beträgt nur ca. 5 km, erreichbar sowohl von der B27 (Richtung Veitshöchheim) durch die Abfahrt in Höhe des Würzburger "Neuen Hafen" als auch, von den Unikliniken bzw. Grombühl kommend, über die Straße an den Kliniken vorbei, Richtung Unter- und Oberdürrbach.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in Form von ALDI, REWE, DM, Tegut, sowie diversen Bäckereien und Fachmärkten wie Mediamarkt und ein Möbelmarkt bestehen im Umkreis von nur ca. 1,5 km.
Selbstverständlich befinden sich dort auch Ärzte, Apotheken, eine Grundschule, Kindergarten, Bankautomaten, verschiedenen Vereine sowie Sportstätten und Gaststätten.

ÖPNV:
Gute Busverbindungen sind vorhanden. Die Buslinie 13 fährt vom und zum Hauptbahnhof im regelmäßigen Takt und ist in 7 Minuten am Bahnhof. Direkt durch die Dürrrbachau bzw. an der Dürrbachau entlang, fahren zusätzlich die Linien 27, 11 und 19. Außerdem ist ein Bahn-Haltepunkt z.B. mit dem Fahrrad gut erreichbar.
Selbst zu Fuß ist die Innenstadt über die südlich gelegene Steinburg und die Weinberge in einer halben Stunde erreichbar.

Individualverkehr:
Mit dem PKW oder dem E-Bike dauert die Fahrt in die City ca. 10 Minuten, je nach Verkehrsfluß.
Über die B 27 oder B 8 erreichen Sie in Kürze die A3 oder die A81 und auch die A7 (via der A3).

**Objektnummer: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 227.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**Objektnummer: 25050004 - 97080 Würzburg – Unterdürrbach**

# 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