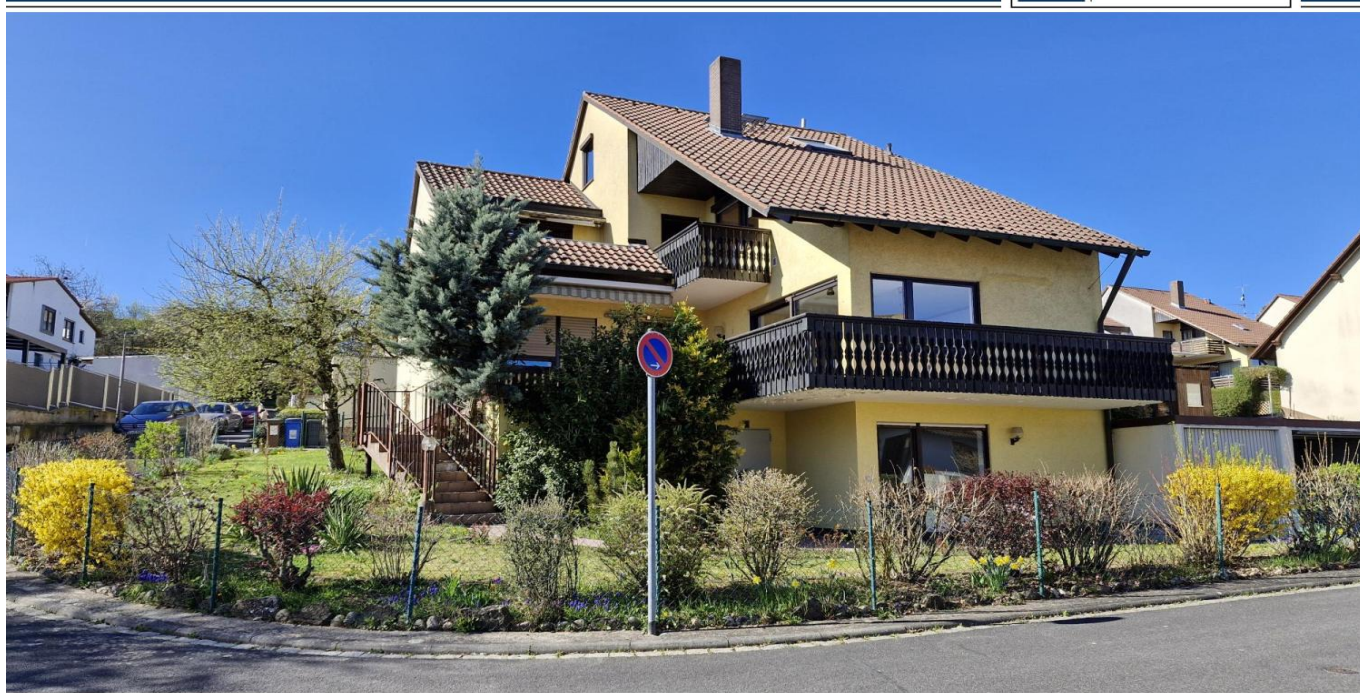


Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

Würzburg-Stadt: Raumwunder mit Einliegerwohnung auf Eckgrundstück in ruhiger Wohnlage zu verkaufen

Objektnummer: 25050006



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 236 m² • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 550 m²

Objektnummer: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

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

Objektnummer: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	25050006
Wohnfläche	ca. 236 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1981
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 172 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	140.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.04.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

Ein erster Eindruck

SEHR GEEHRTE INTERESSENTEN

Wir freuen uns, Ihnen dieses individuell geplante und ausgestattete Raumwunder mit Einliegerwohnung auf einem Eckgrundstück in ruhiger, sonniger Wohnlage der Stadt Würzburg vorstellen zu dürfen.

ZUM VERMARKTUNGSSTART DIESER IMMOBILIE FINDET EINE "OPEN-HOUSE-VERANSTALTUNG" AM SAMSTAG, DEN 16.08.2025, AB 14 UHR STATT.

ES WERDEN GESTAFFELTE TERMINE VERGEBEN - KEINE "MASSENBESICHTIGUNG"!

(Ohne vorherige Anmeldung ist eine Besichtigung leider nicht möglich - vielen Dank für Ihr Verständnis.)

Der Erstbezug des "Raumwunders" in ruhiger Wohnlage fand im Jahr 1981 statt, das Spitzboden-Dachstudio (Nutzfläche) wurde erst in 1982 ausgebaut.

Das Eckgrundstück des Hauses bietet eine Fläche von ca. 550 m², mit schön angelegten Garten.

Das großzügige Wohn- und Nutzflächenpotential dieser Immobilie gliedert sich wie folgt auf:

- Gesamtwohnfläche, inkl. der Einliegerwohnung, ca. 236 m², verteilt auf 7,5 Zimmer.
- Gesamtnutzfläche, inkl. des Spitzboden-Dachstudios, ca. 172 m².

Alle Ebenen des Hauses, auch das UG und DG haben die gleiche, großzügige Geschoßhöhe, der Spitzboden ist höher, bis in den First hinauf ausgebaut.

Durch drei vorhandene Badezimmer und einem zusätzlichen Gäste-WC sollte ein morgendlicher oder abendlicher "Badezimmerstau" vermeidbar sein.

Im EG läuft auf der gesamten, sonnigen Längsseite des Gebäudes eine Terrasse mit anschließendem Balkon entlang, so können die Bewohner sowohl vom großzügigen Wohn- und Essraum, als auch vom Elternschlafzimmer des EG die Terrasse betreten und nutzen.

Im DG befindet sich drei Schlafräume, ein Balkon und eine Loggia.

Auch die helle Einliegerwohnung hat eine eigene, gut dimensionierte Terrasse vor dem Wohn-Schlafräum.

Zur Einliegerwohnung im Sockelgeschoss (UG):

Die 1,5-Zimmer Einliegerwohnung mit großzügigen hellen Wohn-Schlafräum, Küche und Tageslicht-Badezimmer verfügt über einen separaten Eingang mit eigenem Eingangsflur und Haustüre, ist bei Bedarf aber auch über das Treppenhaus der Hauptwohnung und eine dazwischliegende, abschließbare Türe zum Hausflur des Sockel- oder Untergeschosses erreichbar.

Somit kann die Einliegerwohnung sowohl selbst genutzt als auch getrennt vermietet werden, oder für berufliche Zwecke, separat genutzt werden.

Eine genauere Beschreibung der Raumaufteilen in den Ebenen des Hauses finden Sie in der Exposerubrik "Ausstattung und Details"

Fahrzeuge finden Platz in der Doppelgarage mit elektrisch angetriebenem Tor und Funk-Toröffner.

Der Kaufpreis beträgt 649.000,- €. Enthalten ist die Einbauküchen sowie die Doppelgarage.

Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% (inkl. MwSt.) berechnet sich aus dem notariellen Kaufpreis.

Ein geeigneter, üblicher BONITÄTSNACHWEIS ist im Vorwege einer Besichtigung erforderlich. Gerne beantworten wir Ihre eventuell entstehenden Fragen hierzu.

Objektnummer: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

Ausstattung und Details

Zusammenfassung der Zahlen, Daten und Fakten dieses "Raumwunders":

Erstbezug 1981/ Spitzboden-Studio (Nutzfläche) 1982

Grundstücksgröße: ca. 550 m²; Wohnfläche gesamt ca. 236 m²

Aufteilung der Wohnfläche und Räume innerhalb der Ebenen des Hauses:

- Sockelgeschoss (UG):

Einliegerwohnung mit ca. 47m² Wohnfläche. Gut dimensionierter Wohn-Essraum, Terrasse, Küche, Badezimmer, eigener Eingangsflur und eigener Hauseingang. (Außerdem diverse Lagerräume)

- Erdgeschoss:

ca. 108 m² Wohnfläche. Großzügiger Wohn- und Essraum mit Kamin, Terrasse & Balkon, Küche mit Speisekammer und Einbauküche, Schlafzimmer, Diele, Eingangsflur mit Gäste-WC

- DG:

ca. 68 m² Wohnfläche. 3 Schlafräume mit je eigener Abstellkammer, großes Badezimmer, ein Balkon und eine Loggia

Gesamtnutzfläche der Immobilie:

ca. 172 m² - inkl. Spitzboden-Studio, Keller- und Lagerräume, Doppelgarage, sowie Außenkeller

Die Zimmer verteilen sich wie folgt im Haus:

- EG 2,5

- DG 3

- Einliegerwohnung 1,5

- Spitzboden-Studio 1 (Nutzfläche)

Es stehen darüber hinaus drei Badezimmer im Haus zur Verfügung, plus ein Gäste-WC. In allen Ebenen des Hauses befinden sich Saug-Anschlüsse der eingebauten, zentralen Staubsauganlage.

Objektnummer: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

Alles zum Standort

Der Stadtteil Lengfeld zählt aktuell ca. 11.000 Einwohner.

Bis Ende 1977 war der Ort eine eigenständige Gemeinde am Stadtrand. Aus dieser Historie heraus besteht eine gewachsene Infrastruktur in Lengfeld.

Am 01.01.1978 wurde der Ort durch Eingemeindung in die Universitäts- und Bezirkshauptstadt Würzburg ein Stadtteil von Würzburg.

Kindergärten sowie eine Grund- und Teilhauptschule sind vor Ort vorhanden.

Ebenso eine erfreuliche Bandbreite von Arztpraxen, Apotheken, Gastronomie, Vereinen, Werkstätten, zwei Baumärkte, zwei Möbelhäuser etc. und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Darunter sowohl mehrere bekannte Discounter als auch drei "Vollsortimenter" (größere Einkaufsmärkte mit breitem Warensortiment).

Verkehrsanbindung:

Gute, schnelle Verkehrsanbindungen in die nahegelegene Innenstadt, sowie zum Beispiel zu allen Standorten der Universität und allen Kliniken im Stadtgebiet.

Die Autobahnen A7 und A3 liegen nur wenige Minuten entfernt.

Die Bundesstraßen B19 und B8 verlaufen jeweils außen, am Rand des Stadtteils vorbei.

ÖPNV: Mehrere Stadtbuslinien bedienen den Stadtteil. Die Bus-Taktfrequenz beträgt bis zum Abend ca. 20 Minuten.

Sowohl per Bus als auch mit dem Fahrrad sind Innenstadt, Hauptbahnhof und der daneben liegenden "ZOB" in ca. 10-15 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 140.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

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