

Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

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

???????? ??: 25050006



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

???? ??: 649.000 EUR • ??: ca. 236 m<sup>2</sup> • ??: 7.5 • ??: 550 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

?? ??? ??????

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| ???????? ?????????    | 25050006             |
| ???????????           | ca. 236 m²           |
| ????? ??????          | ?????????????? ????? |
| ?????????             | 7.5                  |
| ????????????? ???     | 5                    |
| ???????????           |                      |
| ???????????           | 3                    |
| ????? ??????????????  | 1981                 |
| ?????? ?????????????? | 2 x ???????          |

|                       |                                                                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????         | 649.000 EUR                                                                                      |
| ??????                | ?????????????<br>????????????????                                                                |
| ?????????????         | Käuferprovision 3,57<br>% (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises.                      |
| ??????????            | ???????                                                                                          |
| ???????????           |                                                                                                  |
| ????????????????????? | ca. 172 m²                                                                                       |
| ??????                |                                                                                                  |
| ????????              | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

??????? ???????: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

????????????? ??????????

|                                                     |                             |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????                      | ???????                                                                      | 140.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 07.04.2035                  | ?????????????<br>?????????????                                               |                |
| ????? ???????????                                   | ??????                      | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                          | E              |
|                                                     |                             | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1981           |

??????? ?????????: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

?? ????????



??????? ???????? : 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

?? ????????



??????? ???????? : 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

?? ????????



??????? ???????? : 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

?? ????????



??????? ???????? : 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

?? ????????



??????? ???????: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

?? ????????



??????? ???????: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

??? ?????? ?????????

#### 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 m<sup>2</sup>, mit schön angelegten  
Garten.

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

- Gesamtwohnfläche, inkl. der Einliegerwohnung, ca. 236 m<sup>2</sup>, verteilt auf 7,5 Zimmer.
- Gesamtnutzfläche, inkl. des Spitzboden-Dachstudios, ca. 172 m<sup>2</sup>.

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.

??????? ???????: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

???????????????? ???? ?????????

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

Erstbezug 1981/ Spitzboden-Studio (Nutzfläche) 1982

Grundstücksgröße: ca. 550 m<sup>2</sup>; Wohnfläche gesamt ca. 236 m<sup>2</sup>

Aufteilung der Wohnfläche und Räume innerhalb der Ebenen des Hauses:

- Sockelgeschoss (UG):

Einliegerwohnung mit ca. 47m<sup>2</sup> Wohnfläche. Gut dimensionierter Wohn-Essraum, Terrasse, Küche, Badezimmer, eigener Eingangsflur und eigener Hauseingang. (Außerdem diverse Lagerräume)

- Erdgeschoss:

ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Großzügiger Wohn- und Essraum mit Kamin, Terrasse & Balkon, Küche mit Speisekammer und Einbauküche, Schlafzimmer, Diele, Eingangsflur mit Gäste-WC

- DG:

ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche. 3 Schlafräume mit je eigener Abstellkammer, großes Badezimmer, ein Balkon und eine Loggia

Gesamtnutzfläche der Immobilie:

ca. 172 m<sup>2</sup> - 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.

??????? ???????: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

## ??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 140.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 25050006 - 97076 Würzburg / Lengfeld – Lengfeld

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Horst Spiegel

---

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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