

Würzburg - Oberdürrbach

Doppelhaushälfte mit liebevoll gestalteten Garten, Garage und Gerätehäuschen - Nähe der Unikliniken

Property ID: 26050017



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 535.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 133 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 557 m²

Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

At a glance

Property ID	26050017
Living Space	ca. 133 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1958
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	535.000 EUR
House	Semi-detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 76 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	18.09.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	237.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

The property



Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

The property



Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

The property



Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

The property



Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

The property



Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

The property



Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

The property



Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

A first impression

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten.

Wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Doppelhaushälfte in sonniger Süd-Ausrichtung anbieten zu dürfen. Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße, im schönen Würzburger Stadtteil Oberdürrbach. - Mehr hierzu finden Sie unter "Lage und Verkehrsanbindung".

Das umfangreich modernisierte und sehr gepflegte Wohngebäude steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 557 m².

Der Erstbezug fand im Jahr 1958 statt.

Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt ca. 133 m², die sich auf drei Schlafzimmer, den offenen Wohn-Essbereich, die Küche, das Gäste-WC und das Badezimmer verteilt.

Zusätzlich zur Wohnfläche steht eine Nutzfläche im Keller, inkl. der Garagenfläche, von ca. 76 m² zur Verfügung.

Das Erdgeschoss ist wie folgt aufgeteilt: Eingangsbereich, offener Wohn-/Essbereich mit Ausgang zur Terrasse, Küche mit Einbauküche und Gäste-WC mit Fenster. Mit dem Kachelofen sind Wohn-/Esszimmer und zwei Zimmer im Dachgeschoss zusätzlich beheizbar.

Im Dachgeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer - eines davon ist mit Balkonzugang - und ein Tageslichtbad mit Wanne und WC. Der Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum und ist vom Flur aus zugänglich.

Im Kellergeschoss befinden sich folgende Räume: Heizungs- und Wäschetrockenraum, Raum für Brennholzlagerung, ein weiterer Kellerraum und der Zugang zur Garage.

Der Kaufpreis beträgt 535.000,- €. Darin enthalten ist der Geräteschuppen. Die Käuferprovision beträgt 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.

Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

Details of amenities

Alles auf einen Blick – Daten, Fakten, Besonderheiten der schönen Doppelhaushälfte:

- > **Grundstücksgröße:** ca. 557 m²

- > **Wohnfläche des Hauses:** ca. 133 m² plus eine zusätzliche "Nutzfläche" im Kellergeschoss von ca. 76 m²

Bereits erfolgte Modernisierungsmaßnahmen:

-- > **2023:** Sanierung Kachelofen

-- > **2020:** Erneuerung der Heizung. Wasser- & Gas-Hausanschluss ab Straße zum Haus neu gelegt

-- > **2018:** Balkonsanierung: Dämmung der Decke, neues Geländer, Dachrinne und neue Balkontür

-- > **2016:** Dachsanierung: Gaubendämmung, großes Dachliegefenster eingebaut, Dämmung der obersten Geschossdecke im Bereich des Spitzbodens

-- > **2016:** Kamineinfassung und alle Blecheinfassungen am Dach erneuert

-- > **2015:** Neue Innentreppe und Innentüren, Erneuerung Gäste-WC

-- > **2013:** Dämmung der Dachschrägen im Dachgeschoss

-- > **2013:** Einbau einer neuen Haustür mit Vordach

-- > **2012:** Badsanierung im DG incl. Fußbodenheizung

-- > **2012:** Erneuerung aller Trinkwasserleitungen und Erneuerung der Abwasserrohre im Haus

-- > **2012:** Austausch aller Fenster

-- > **2012:** Neue Elektroinstallation in Bad, Küche, Gäste-WC, Keller, Aussensteckdosen Ostseite neu installiert

-- > **2010:** Sanierung der Aussentreppe und Garagendach

Gerne erhalten Sie nähere Informationen im persönlichen Gespräch.

Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

All about the location

Die zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte liegt innerhalb des Stadtgebietes Würzburg, im beschaulichen Stadtbezirk Oberdürrbach, nur ca. 6 km vom Zentrum der Universitäts-Bischofs- und Bezirkshauptstadt Würzburg entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in Form von ALDI, REWE, DM, EDEKA, Netto, Norma sowie diverse Bäckereien und Fachmärkte wie Mediamarkt und ein Möbelmarkt bestehen im Umkreis von nur ca. 3 km.

Selbstverständlich befinden sich dort auch Ärzte, Apotheken, eine Grundschule, Kindergarten, Bankautomaten, verschiedenen Vereine sowie Sportstätten und Gaststätten. Wald und Flur sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen und laden zum Laufen und Wandern und Radeln ein.

ÖPNV:

Gute Busverbindungen sind vorhanden. Der Bus Linie 13 fährt vom und zum Hauptbahnhof im regelmäßigen 30-Minuten Takt und ist in ca. 20 Minuten am Bahnhof.

Individualverkehr:

Mit dem PKW oder dem E-Bike dauert die Fahrt in die City ca. 20 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).

Property ID: 26050017 - 97080 Würzburg - Oberdürrbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg

Tel.: +49 931 - 30 41 88 0

E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com