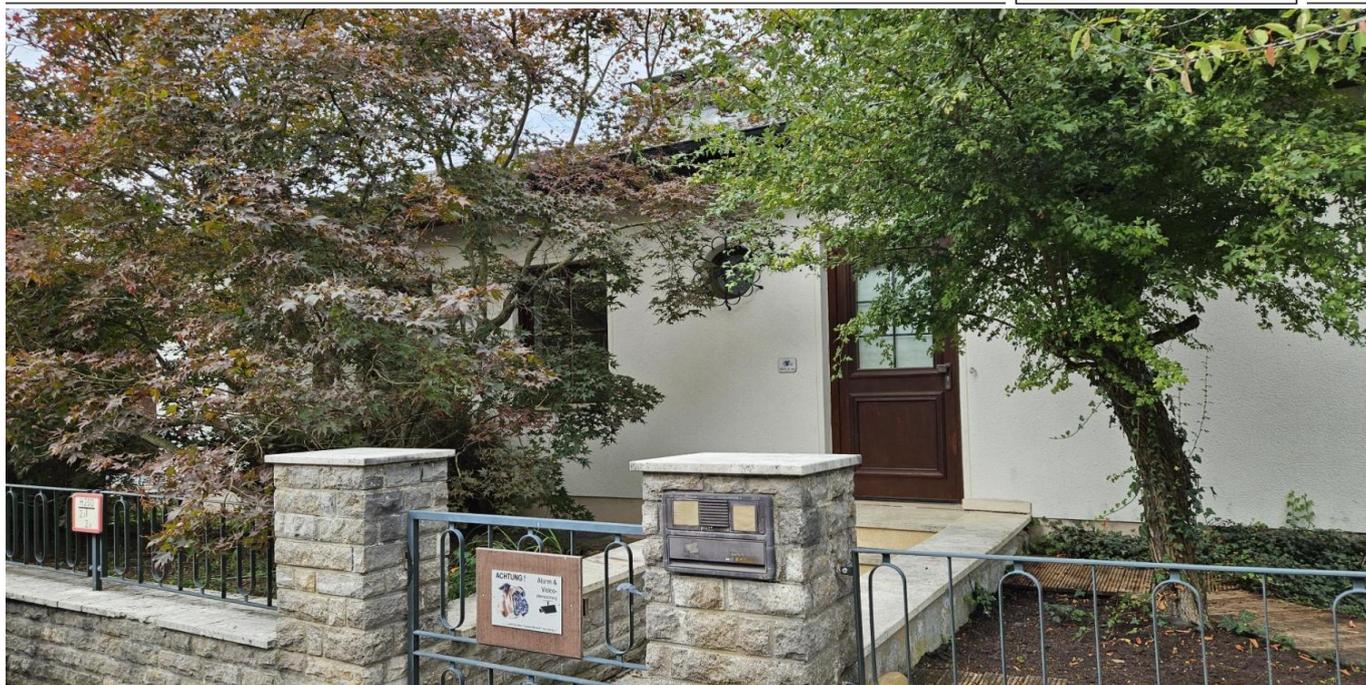


Würzburg – Lengfeld

# Einfamilienhaus mit Naturgarten und 2 Garagen in grüner und ruhiger Wohnlage zu verkaufen

????????? ??????????: 25050012



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

???? ??????: 899.000 EUR • ??????????: ca. 220 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ????: 1.279 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25050012 - 97076 Würzburg – Lengfeld

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25050012 - 97076 Würzburg – Lengfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	25050012	????? ???????	899.000 EUR
????????????	ca. 220 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	7	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4	????? ??????????????	2015
??????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1963	?????????????	ca. 100 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????	????????	????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ???????????????? ????????, ??????????

???????? ?????: 25050012 - 97076 Würzburg – Lengfeld

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

?????????? ??????????	?????????? ?????????	????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ?????	?????	?????? ???? ??????????	322.70 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ???????????? ?????? ??	16.09.2034	????????? ???????????? ?????????	H
???? ???? ?????	?????	???? ???? ???????? ? ? ????????? ????????????	2015

??????? ???????: 25050012 - 97076 Würzburg – Lengfeld

?? ????????



???????? ??????????: 25050012 - 97076 Würzburg – Lengfeld

?? ?????????



??????? ???????: 25050012 - 97076 Würzburg – Lengfeld

?? ????????



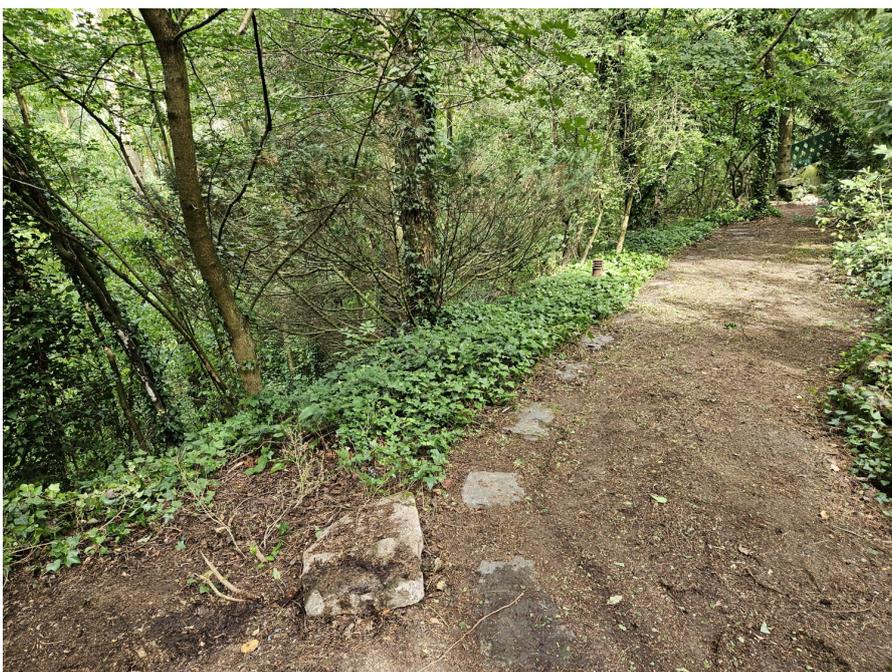
???????? ????????: 25050012 - 97076 Würzburg – Lengfeld

?? ????????



???????? ??????????: 25050012 - 97076 Würzburg – Lengfeld

?? ?????????



??????? ???????: 25050012 - 97076 Würzburg – Lengfeld

?? ????????



???????? ?????: 25050012 - 97076 Würzburg – Lengfeld

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

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten

Wir freuen uns, Ihnen dieses großzügig geplante Unternehmer-Anwesen mit Einliegerwohnung in ruhiger Wohnlage anbieten zu dürfen. Es liegt im beliebten Würzburger Stadtteil Lengfeld. Das Haus liegt am Ende einer Sackgasse und grenzt an einen kleinen bewaldeten Park.

Dieses besondere Haus, mit seinen 7 Zimmern, steht auf ca. 1279 m<sup>2</sup> Grund und verfügt über eine Wohnfläche inkl. der Einliegerwohnung von ca. 220 m<sup>2</sup>. Weiterhin ist eine Nutzfläche von über 100 m<sup>2</sup> vorhanden.

Dieses Haus eines Würzburger Unternehmers wurde in den 1990er Jahren mit viel Engagement und Herzblut kernsaniert. Die letzte Modernisierung erfolgte 2015 mit dem Einbau einer neuen Gasheizung, sowie einer Wasser-Enthärtungsanlage. Diese Immobilie zeichnet sich durch die Verwendung von hochwertigen Materialien aus.

Das Erdgeschoss teilt sich wie folgt auf:

Ein großes Wohnzimmer mit herrlichem Panoramablick in den Garten und Essplatz, einem Schlafzimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und zwei weiteren Zimmern. Es gibt einen individuell geplanten Kamin mit Heizkassette und drei Zugänge zum umlaufenden Balkon, der auch vom Garten aus zugänglich ist. Es gibt zwei Kinderzimmer, die optional als Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Davon hat ein Zimmer direkten Zugang zum großen umlaufenden Balkon. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen eigenen kleinen Balkon und eine Ankleide.

Neben dem Gäste-WC befindet sich auf dieser Etage ein schönes Marmor-Bad mit Wanne und separater Dusche. Die hochwertige Einbauküche mit Marken-Einbaugeräten bietet viel Stauraum. Die Küche ist durch drei Fenster hell und einladend.

Im Hanggeschoss befindet sich die Einliegerwohnung mit Schlaf-/Wohnzimmer, Bad und Küche. Die Wohnung kann über zwei verschiedene Eingänge betreten werden. Des Weiteren befindet sich neben dem großen, beheizten Partyraum ein heller Wintergarten mit eigenem Kamin. Um in den Naturgarten sowie auf die zwei Terrassen zu gelangen, wurden hier große Schiebetüren installiert.

Der pflegeleichte, parkähnlich angelegte Garten lädt zum Entspannen ein und bietet Lebensraum für viele Vogelarten. Durch das Platzieren von Designlampen ist der Garten auch in der Dämmerung sehr einladend illuminiert. Des weiteren verfügt er über mehrere Wasser- und Stromanschlüsse.

Zusätzlich gehören zum Haus zwei weitere Lagerräume (an beiden Seiten des Hauses liegend), die über den Garten erreichbar sind, einer davon zusätzlich durch den Partyraum.

Zum Haus gehören zwei Einzelgaragen sowie ein Kfz-Stellplatz und ein freistehendes Gartenhaus mit Werkstatt und Holzlege.

Das Haus ist bereits geräumt, somit könnten Sie zeitnah, ohne zusätzlichen Aufwand einziehen.

Der Kaufpreis beträgt 899.000, - €. Darin enthalten sind die Einbauküchen sowie das Gartenhaus mit Holzlege.

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.

??????? ???????: 25050012 - 97076 Würzburg – Lengfeld

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

Zusammenfassung der "Zahlen, Daten und Fakten":

- Der Bezug nach Kernsanierung und Erweiterung dieses repräsentativen Hauses erfolgte in den 1990er Jahren.
- Grundstücksgröße: ca. 1279 m<sup>2</sup>. Die vorhandene Gesamt-Wohnfläche beträgt ca. 220 m<sup>2</sup>, zusätzlich steht eine Nutzfläche von über 100 m<sup>2</sup> zur Verfügung.
- Im Haus befinden sich 7 Wohnräume, davon 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, Gäste-WC, großer Partyraum und Wintergarten mit eigenem Kamin.
- Aufteilung Erdgeschoss:  
Wohnzimmer mit Kamin und Essbereich, 3 Schlafzimmer, Küche, Bad, Ankleide und Gäste-WC.
- Aufteilung Untergeschoss:  
2 Lagerräume, Abstellraum, Partyraum, Wintergarten, Küche, 2 Kellerräume, Schlafzimmer und Bad.
- Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme. In 2015 wurde eine neue Gasheizung eingebaut.
- Die hochwertige Einbauküche im Erdgeschoss ist hell und freundlich, bietet viel Stauraum, wie z. B. einen ausziehbaren Apothekerschrank.
- Im Tageslichtbad wurde exklusiver Marmor verarbeitet.
- Der beheizbare Wintergarten kann zu jeder Jahreszeit genutzt werden.
- Großzügige Fensterelemente, überwiegend mit elektrisch angetriebenen Außenrollos, sorgen im Haus für angenehme Wohnatmosphäre.
- Zum Haus gehören 2 Garagen, 1 Stellplatz, Gartenhaus mit Werkstatt und Holzlege.
- Der schöne und zugleich pflegeleichte Naturgarten mit Bachlauf bietet Erholungspotential.

???????? ??????????: 25050012 - 97076 Würzburg – Lengfeld

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

Der Stadtteil Lengfeld zählt aktuell ca. 11.000 Einwohner.

Bis Ende 1977 war der Ort eine eigenständige Gemeinde am Stadtrand.  
Am 01.01.1978 wurde Lengfeld durch Eingemeindung in die Universitäts- und  
Bezirkshauptstadt Würzburg ein Stadtbezirk und Stadtteil von Würzburg.

Aus dieser Historie heraus besteht eine gewachsene Infrastruktur in Lengfeld.

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

Ebenso Ärzte, Apotheken, Gastronomie, Vereine und mehrere Geschäfte des täglichen  
Bedarfs.

Verkehrsanbindung: Gute, schnelle Verkehrsanbindungen in die nahegelegene  
Innenstadt, sowie zu den Uni-Standorten und allen Kliniken sind vorhanden.

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

Die Autobahnen A7 und A3 sind nur wenige Minuten entfernt.

???????? ??????????: 25050012 - 97076 Würzburg – Lengfeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.9.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 322.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 25050012 - 97076 Würzburg – 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)