

Würzburg – Steinbachtal

## Würzburg: Kleine, modernisierte Villa mit Panoramablick über Altstadt & Maintal zu verkaufen

CODICE OGGETTO: 25050026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

*Secret Sale*

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

PREZZO D'ACQUISTO: 869.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.354 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25050026 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25050026 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25050026               |
| Superficie netta    | ca. 180 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 4.5                    |
| Camere da letto     | 3                      |
| Bagni               | 1                      |
| Anno di costruzione | 1950                   |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 869.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

CODICE OGGETTO: 25050026 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 16.06.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 332.20 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1950                |

**CODICE OGGETTO: 25050026 - 97082 Würzburg – Steinbachtal**

## Una prima impressione

Sehr geehrte Damen und Herren

Als registrierte Kunden mit Immobilien-Suchwunsch erhalten Sie heute dieses Vorabexpose per Download.

Es handelt sich um eine kleine, nicht einsehbare, modernisierte Villa auf großzügigem Grundstück mit traumhaftem Panoramablick über die komplette Altstadt und das Maintal.

Laut Hinweis aus unserer Software passen Ihre, bei uns hinterlegten Such-Eckpunkte bzw. Suchwünsche zu dieser außergewöhnlichen, ja seltenen Immobilie im Stadtgebiet von Würzburg. Deshalb wünschen wir Ihnen nun eine entspannte Zeit beim Stöbern und Entdecken dieses Anwesens, soweit es ein Vorab-Expose zulässt.

Bitte beachten Sie: Aufgrund der zur Zeit noch laufenden Recherche hinsichtlich einiger weniger, noch fehlenden Daten und Flächenberechnungen, kann dieses Vorabexpose an einigen Punkten vom finalen Expose abweichen. Das finale Expose liefern wir bei Interesse gerne nach!

Bei weiterem Interesse freuen wir uns über Ihre Rückmeldung und versorgen Sie dann gerne mit weiteren Unterlagen bzw. Auskünften zu dieser schönen und seltenen Immobilie. Das betrifft z.B. die neu überarbeiteten Grundrisse, den noch in Bearbeitung befindlichen Energieausweis sowie diverse, amtliche Unterlagen und Genehmigungen aus der Bauzeit um 1950, die wir nach einer Recherche im Bauaktenarchiv gerade erst erhalten haben.

Leider ist keine vollständige, den heutigen Wünschen / Anforderungen entsprechende Wohnflächen- und Nutzflächenberechnung vorhanden. Hier sind wir noch am Aufarbeiten, bitten um diesbezüglich um etwas Geduld und geben vorab, unter der Exposerubrik "Ausstattung & Beschreibung", die manuell nachgemessenen Brutto-Grundflächen (Geschossflächen) der Ebenen des Hauses an.

Wie immer bitten wir ebenfalls um eine kurze Rückmeldung wenn Ihnen dieses Angebot nicht zusagt oder interessiert, da im Zuge der Immobilienvermittlung auch eine Absage sehr hilfreich, ja wichtig für uns ist! Bei Bedarf könnten wir dann z.B. Ihre hinterlegten Such-Eckpunkte anpassen oder auch löschen, wenn erforderlich.

Dieses wirklich schöne "verborgene" Anwesen liegt im exklusiven, sehr nachgefragten

Wohnbezirk Steinbachtal, welches zu den Toplagen der Universitäts- und Bezirkshauptstadt Würzburg gehört. Es ist der am dünnsten besiedelte Stadtbezirk. Große Grundstücke mit individueller Villenarchitektur charakterisieren dieses exclusive Wohngebiet.

Hier wohnen Sie verborgen und abseits vom Stadtrubel, doch nur wenige Minuten davon entfernt. Die Hektik des Alltags scheint hier weit weg zu sein. Rund um dieses Anwesen herum und in unmittelbarer Nähe finden Sie Wälder, Gärten Felder und Spazierwege der Naherholungsgebiete Steinbachtal und Frankenwarte. Eine perfekte Kombination aus ruhiger Natur und urbanem Leben.

Von diesem traumhaft liegenden Anwesen haben Sie wunderschöne Weitblicke und Aussichten über die gesamte Altstadt sowie den Talkessel von Würzburg. Bei Bedarf ist der Fluss Main mit seinen Wander- und Radwegen, genau wie die Altstadt von Würzburg, nur wenige Fahrrad oder Autominuten entfernt.

Aufgrund der Bauweise ließe sich das bestehende, massiv Haus relativ einfach erweitern, also z.B. anbauen, umbauen oder aufstocken.

Die gepflegte Immobilie wurde im Laufe der Zeit immer wieder modernisiert, was sich an der beachtlichen Auflistung unter der Exposerubrik "Ausstattung und Beschreibung" nachlesen läßt. Diese Liste ist jedoch nicht abschließend, da teils Belege nicht mehr vorhanden sind. Überwiegend können die Zeitpunkte der Modernisierungen/Sanierungen anhand Rechnungen belegt werden, andere sind teils nicht exakt datierbar, jedoch im Haus sichtbar und/oder ertastbar. Teils sind auch Fotos von solchen Baumaßnahmen vorhanden.

Der Kaufpreis beträgt 869.000,-€ zzgl. 3,57% Vermittlungsprovision aus dem notariellen Kaufpreis.

Wir freuen uns über Ihre Rückmeldung bei weiterem Interesse aber auch im Rahmen einer Absage!

**CODICE OGGETTO: 25050026 - 97082 Würzburg – Steinbachtal**

## Dettagli dei servizi

Zusammenfassung der Zahlen, Daten & Fakten:

- Grundstücksfläche ca. 1.354 m<sup>2</sup>
- Geschossfläche der Ebenen (KG, EG und DG) jeweils ca. 108 m<sup>2</sup>
- EG & DG: 5,5 Wohnräume inkl. Ankleideraum mit wertigen Einbaumöbeln (Schreinerarbeit) und Büro, sowie ein "Windfang", Küche mit EBK und Speisekammer, Badezimmer, Gäste-WC, Abstellkammer im DG
- Repräsentatives Entree mit offenem Treppenhaus
- KG: Hauswirtschaftsraum, Technik-/Heizraum, Hobbyraum plus zwei Lagerräume. Bis auf den Hobbyraum sind alle Räume im KG großzügig mit wertigen Einbauschränken (Schreinerarbeit) ausgestattet

Auflistung von bekannten Sanierungs- & Modernisierungsarbeiten:

- 2021: Sanierung des Badezimmers im DG
- 2012: Renovierungsarbeiten in der Küche, inkl. neuer Fliesen-Fußboden
- 2008: Komplettsanierung der Dachgauben inkl. Dämmung
- 2008: WAREMA-Markise & Jalousie mit Wind- & Sonnenwächter montiert
- 2007: Neuer Gas-Heizkessel mit Steuerung, Warmwasserspeicher und Zubehör
- 2007: Teilerneuerung von Wasserrohren im Haus
- 2005: Mehrere Innenjalousien eingebaut
- Zeitraum nach 1990: Erneuerung der Hauselektrik und Dachsanierung mit Biberschwanz-Tondachziegeln, Aufsparrendämmung und schützender Schädlingsbehandlung des Dachgebälks
- 1996: Einbau einer Einbruchmeldeanlage für das gesamte Gebäude (KG, EG und DG)
- 1994: Erneuerung aller Fenster des Hauses unter Verwendung von Personen- & Objektschutzverglasung mit Alarmkontakten
- ca. 1988: Neue Abdichtung und Drainage rund um das Kellergeschoss.

**CODICE OGGETTO: 25050026 - 97082 Würzburg – Steinbachtal**

## Tutto sulla posizione

Dieses Anwesen liegt im exklusiven, sehr nachgefragten Wohnbezirk Steinbachtal, welches zu den Toplagen der Universitäts- und Bezirkshauptstadt Würzburg gehört. Es ist der am dünnsten besiedelte Stadtbezirk. Große Grundstücke mit individueller Villenarchitektur charakterisieren dieses gesuchte Wohngebiet.

Hier wohnen Sie verborgen und abseits vom Stadtrubel, doch nur wenige Minuten davon entfernt. Die Hektik des Alltags scheint hier weit weg zu sein. In unmittelbarer Nähe finden Sie Wälder, Gärten Felder und Spazierwege der Naherholungsgebiete Steinbachtal und Frankenwarte. Eine perfekte Kombination aus ruhiger Natur und urbanem Leben.

Von diesem traumhaft liegenden Anwesen haben Sie wunderschöne Weitblicke und Aussichten über die gesamte Altstadt sowie den Talkessel von Würzburg. Bei Bedarf ist der Fluss Main mit seinen Wander- und Radwegen, genau wie die Altstadt von Würzburg, nur wenige Fahrrad oder Autominuten entfernt.

Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse zur A3 (Frankfurt / Nürnberg-München) sowie A81 (Stuttgart / Mannheim) erreichen Sie in wenigen Minuten. Die A7 (Hamburg-Ulm) ist schnell erreichbar, nach einigen Kilometern über die A3.

Zu den großen Flughäfen Frankfurt & Nürnberg fahren Sie jeweils ca. 1 Stunde per Auto oder Bahn.

Nur ca. 20 Minuten entfernt liegt der private Verkehrslandeplatz Giebelstadt, ein privatisierter Militärflugplatz mit Lizenz für Abflüge und Landungen von Kleinflugzeugen und Privatjets, bis hin zu mittelgroßen Verkehrsmaschinen



**CODICE OGGETTO: 25050026 - 97082 Würzburg – Steinbachtal**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 332.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**CODICE OGGETTO: 25050026 - 97082 Würzburg – Steinbachtal**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg

Tel.: +49 931 - 30 41 88 0

E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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