Würzburg – Steinbachtal

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

Property ID: 25050026

PURCHASE PRICE: 869.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 180 m^2 • **ROOMS:** 5.5 • **LAND AREA:** 1.354 m^2

Property ID: 25050026 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

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

Property ID: 25050026 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

At a glance

Property ID	25050026
Living Space	ca. 180 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1950

Purchase Price	869.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 80 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25050026 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	16.06.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	332.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1950

Property ID: 25050026 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

A first impression

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 Wohnfächen- und Nutzflächenberechung 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 Stadttrubel, 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!

Property ID: 25050026 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

Details of amenities

Zusammenfassung der Zahlen, Daten & Fakten:
-Grundstücksfläche ca. 1.354 m²
-Geschossfläche der Ebenen (KG, EG und DG) jeweils ca. 108 m²
-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 offenemTreppenhaus
-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 Bieberschwanz-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.

Property ID: 25050026 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

All about the location

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 Stadttrubel, 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) erreichten 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 mttelgroßen Verkehrsmaschinen

Property ID: 25050026 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2035. Endenergiebedarf beträgt 332.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25050026 - 97082 Würzburg – Steinbachtal

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