



## 97082 Würzburg

# Eindrucksvolles Mehrfamilienhaus in Würzburg – ideales Objekt für Mehrgenerationenwohnen



**1.400.000 €**

Kaufpreis

**369 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**982 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Claudia Rudolph

Tel.: 00499112477500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	369 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	982 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.400.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % incl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	08.12.2034
Baujahr (Haus)	1975
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	167.20
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	F



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- \* 2013 neue Gas-Brennwertheizung
- \* Teilmodernisierung 2009
  - fünf von sechs Bäder neu
  - neue Meranti Holzfenster
  - neue Holzfurniertüren und Zargen
  - neue Haustür
  - Parkettboden im OG neu abgeschliffen und versiegelt
  - Installation einer Solarthermie (ca. 50 % Warmwasser)
- \* 2002 Flachdachsanierung
- Gepflegter Gesamtzustand
- Großes Grundstück mit liebevoll gestaltetem, eingewachsenem Garten
- Zwei Zwei-Zimmer Wohnungen ca. á 67,5 m<sup>2</sup>
- Zwei Drei-Zimmer Wohnungen ca. á 117 m<sup>2</sup>
- Zentrale Erschließung über ein gut belichtetes Treppenhaus
- Jede Wohnung mit eigenem Balkon oder Terrasse
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Zwei Wohnungen mit Kücheneinrichtung
- 6 Garagen (zwei Doppelgaragen mit Zugang zum Haus plus zwei Einzelgaragen)
- Jede Wohnung verfügt über ein separates Kellerabteil
- Gemeinsamer Wasch- und Trockenraum im Keller



## Beschreibung

---

Zum Verkauf steht ein eindrucksvolles Mehrfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit herrlich eingewachsenem Garten. Die Immobilie bietet vier gut geschnittene Wohneinheiten, sechs Garagen, sowie Balkone oder Terrassen für jede Wohnung.

Die beiden Wohnungen im EG wurden als eine "Masterwohnung" zusammen genutzt.

Die ruhige Lage mit sehr guter Anbindung bietet beste Voraussetzungen für Eigennutzung oder langfristige Vermietung. Die Kombination aus großzügigem Garten und funktionalem Grundriss macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé der Immobilie zu. Wir weisen Sie höflich darauf hin, dass Besichtigungen nur mit einer entsprechenden Finanzierungsbestätigung vereinbart werden.

## Lage

---

Die Universitätsstadt Würzburg liegt im Herzen Unterfrankens und zählt zu den beliebtesten Wohnorten in Bayern. Mit ihrer historischen Altstadt, dem vielfältigen kulturellen Angebot und der attraktiven Lage am Main bietet Würzburg eine hohe Lebensqualität für Jung und Alt.

Die Stadt zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen sind schnell erreichbar. Die Julius-Maximilians-Universität, eine der ältesten Universitäten Deutschlands, prägt das Stadtbild ebenso wie die Residenz – ein UNESCO-Weltkulturerbe.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung – sowohl über den öffentlichen Nahverkehr als auch über die Autobahnen A3 und A7 – sind auch umliegende Städte wie Nürnberg, Frankfurt oder Bamberg schnell erreichbar. Der Hauptbahnhof bietet zudem Anschluss an den Fernverkehr (ICE, IC).

Die Kombination aus urbanem Leben, kulturellem Flair und naturnaher Umgebung macht Würzburg zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort.

## Sonstige Angaben

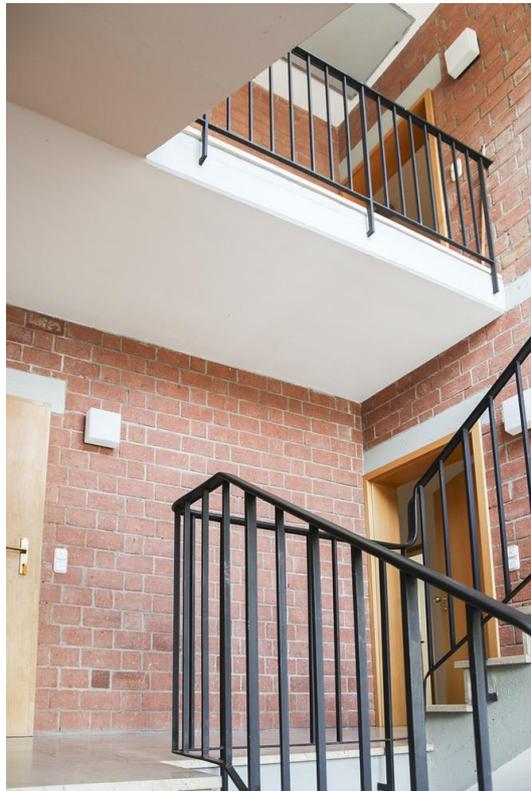
---

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)

















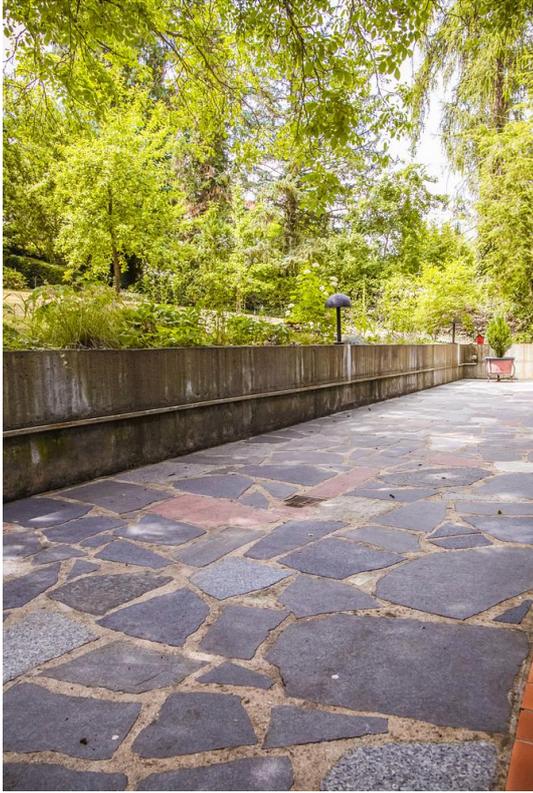










Illustration: CimmoGrafik  
Exposéplan, nicht maßstäblich

