

Energiesparendes familienfreundliches Reihenmittelhaus mit Carport

97076 Würzburg, Reihenmittelhaus zum Kauf

Objekt ID: 1941332



Wohnfläche ca.: **141 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **660.300 EUR**



Energiesparendes familienfreundliches Reihennittelhaus mit Carport

Objekt ID	1941332
Objekttypen	Haus, Reihennittelhaus
Adresse	97076 Würzburg Bayern
Wohnfläche ca.	141 m ²
Grundstück ca.	216 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2012
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	2
Carports	2 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Carport, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gartennutzung, Gäste-WC, Laminatboden, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,38% inkl. ges. MwSt. Die Käufercourtage in Höhe von 2,38 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.
Kaufpreis	660.300 EUR



Objektbeschreibung

Das Reihenmittelhaus mit einer zeitlosen Ausstattung wurde im Jahr 2012 erbaut. Die moderne Wohnanlage mit 25 Einheiten wird über eine Hausverwaltung verwaltet.

Mit insgesamt vier Zimmern und einer großzügigen Wohnfläche von 141 m² bietet es ausreichend Platz für ein komfortables Familienleben.

Der Keller unter dem Carport bietet nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern fungiert auch als multifunktionaler Raum, der einen direkten Zugang zum Garten ermöglicht. Dadurch lässt sich dieser Bereich flexibel nutzen und eignet sich beispielsweise ideal als Gartenaufbewahrungsraum oder als Hobbyraum.

Beim Betreten des Erdgeschosses fällt sofort die einladende Diele auf, die mit hochwertigen Fliesen ausgestattet ist. Ein Gäste-WC mit Toilette, ebenfalls gefliest, bietet hier zusätzlichen Komfort. Die moderne maßgenaue Einbauküche begeistert nicht nur mit ihrer funktionalen Ausstattung, sondern auch mit ihrer offenen Gestaltung, die den Übergang zum großzügigen Wohn- und Essbereich schafft. Bodentiefe Fenster sorgen hier für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten gleichzeitig einen reizvollen Blick ins Grüne.

Der Zugang zur Terrasse und zum Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und schafft eine nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Ein Abstellraum oder Speiseraum direkt neben der Küche runden das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befindet sich das Herzstück des Hauses: ein großes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, das mit hochwertigen Fliesen ausgestattet ist und durch einen Lotuseffekt für einfache Reinigung sorgt. Daneben finden sich hier ein gemütliches Kinderzimmer sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Das Schlafzimmer besticht durch seine großzügige Größe und einen geräumigen Einbauschränk, der viel Stauraum bietet. Ein angrenzender Ankleideraum komplettiert diesen Bereich und sorgt für zusätzliche Funktionalität.

Das Dachgeschoss des Hauses präsentiert sich als offenes Studio mit vier großzügigen Dachfenstern, die für eine helle und einladende Atmosphäre sorgen. Dieser vielseitige Raum bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal als zusätzlicher Wohnraum, Büro oder Rückzugsort für Entspannung und Yoga.

Neben diesen Wohnbereichen bietet das Haus eine Vielzahl weiterer Annehmlichkeiten und Extras, die den Wohnkomfort erhöhen.

Dazu gehören unter anderem die Möglichkeit, das Gäste-WC, das Bad-WC und die Waschmaschine über das Zisternenwasser zu versorgen, eine Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Energiegewinnung, eine Zisterne im Garten zur Bewässerung der Pflanzen, eine durchdachte Wohnraumfüftung sowie eine Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgen für angenehme Wärme im Winter. Über einen im ganzen Haus verlegten LAN-Kabelübertragung wird schnelles und problemloses Arbeiten im HomeOffice garantiert.

Optional besteht die Möglichkeit, über das Haus Zugang zum Carport zu erhalten, was besonders praktisch für die sichere Unterbringung eines Fahrzeugs ist. Fliegengitter im gesamten Haus sorgen dafür, dass lästige Insekten draußen bleiben, während eine vorbereitete Wallbox für eine mögliche Elektrofahrzeugladung zukunftsicher ist. Eine Osmose-Wasseranlage ist in der Küche verbaut, Sie können so reines und gesundes Trinkwasser direkt aus der Leitung genießen.

Insgesamt bietet dieses Reihenmittelhaus eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort,



hochwertiger Ausstattung und durchdachter Funktionalität und ist somit eine ideale Wohnlösung für anspruchsvolle Familien, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind.

Das Reihenmittelhaus steht Ihnen nach Vereinbarung zur Verfügung – die perfekte Gelegenheit, Ihr neues Zuhause zu gestalten und die Vorzüge dieser Immobilie in vollen Zügen zu genießen. Zum Kaufpreis von 660.300 € kommt noch die Einbauküche, der Einbauschränk im Schlafzimmer für 9.000 € = Gesamtpreis 669.300 € FESTPREIS

Das Reihenmittelhaus wird aktuell von den Eigentümern bewohnt und ist nach Vereinbarung frei.

Monatliches Hausgeld lt Einzelwirtschaftsplan 2023 für Whg. liegt bei 324 €.
Diese teilt sich auf:

305,-- € auf den Mieter umlagefähig
19,-- € nicht umlagefähig

Ausstattung

Allgemein:

- + Reihenmittelhaus
- + Baujahr 2012
- + 4 Zimmer
- + 3 Etagen
- + Wohnfläche: 141 m²

Keller:

- + Kellerersatzraum unter dem Carport

Erdgeschoss:

- + Diele (Fliesen)
- + Gäste-WC mit Toilette (Fliesen)
- + Einbauküche (Fliesen)
- + Speisekammer
- + offener Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten (Laminat)

Obergeschoss:

- + Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- + Fliesen im Bad mit Lotuseffekt
- + Kinderzimmer
- + HWR mit Waschmaschinenanschluss
- + Schlafzimmer mit Einbauschränk
- + angrenzender Ankleideraum

Dachstudio:

- + offenes Studio mit 4 großflächigen Dachfenstern und Außenjalousien
- + ideal für einen Raum der Entspannung oder für Joga



Dachraum:

- + über eine Dachbodentreppe erreichbar
- + bietet viel zusätzlichen Platz für Stauraum

- + Gäste-WC als auch Bad-WC und Waschmaschine können wahlweise über das Zisternenwasser versorgt werden
- + Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, um auch den Nachtverbrauch zu decken
- + LAN-Kabel ist in jedem Raum vorhanden
- + Über einen Schacht verlegte LAN Kabel ermöglichen schnelles und problemloses Arbeiten
- + gesunder und atmungsaktiver Kalkanstrich (alle Wände und Decken)
- + Fliegengitter im ganzen Haus
- + Zisterne im Garten (3.000 Liter)
- + Zwangsbelüftung im ganzen Haus
- + Optional Zugang zur Garage über das Haus
- + Doppelcarport
- + Wallbox vorbereitet
- + Fußbodenheizung im gesamten Haus

Sonstiges

Wir weisen darauf hin, dass die Angaben zum Objekt vom Eigentümer, Verkäufer, Vermieter bzw. von einem Dritten stammen. Für die Richtigkeit dieser Angaben, Irrtümer oder Änderungen können wir keine Haftung/Gewähr übernehmen. Irrtum, Änderung und Zwischenverwertung vorbehalten.

Das vorliegende Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Die Grundrisse in diesem Exposé sind nicht maßstabsgerecht und dienen lediglich der Veranschaulichung.

Besichtigungen des Objektes sind nach Terminabsprache möglich.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	nach dem 1.5.2014
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	2012
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	47,80 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	A



Lage

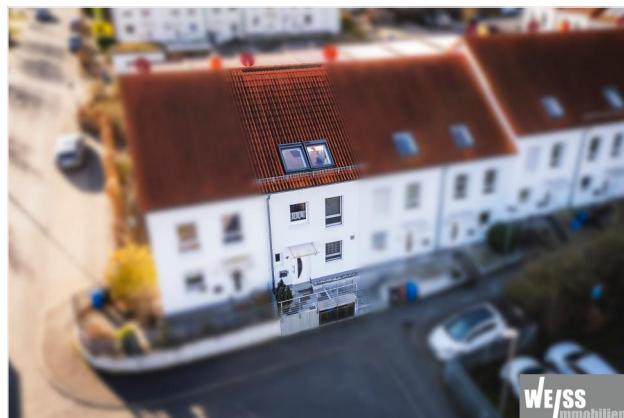
Herzlich willkommen in Lengfeld, einem attraktiven Stadtteil von Würzburg. Lengfeld zeichnet sich durch seine ruhige und grüne Umgebung aus und bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Atmosphäre und städtischem Komfort.

Der Stadtteil bietet eine gute Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. In Lengfeld finden Sie auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Die Nachbarschaft ist freundlich und familiär, was Lengfeld zu einem idealen Ort für Familien macht.

Die Lage von Lengfeld ist ein weiterer Pluspunkt. Als Stadtteil von Würzburg profitieren Sie von der Nähe zu einer der bedeutendsten Städte in Bayern. Würzburg bietet eine vielfältige Auswahl an kulturellen Einrichtungen, Einkaufszentren, Restaurants und einer lebendigen Altstadt mit historischen Sehenswürdigkeiten.

Ein weiterer Pluspunkt von Lengfeld ist das gut angebundene Verkehrsnetz. Mit dem Auto erreichen Sie schnell die Autobahn A3, was eine bequeme Anbindung an andere Städte und Regionen ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen von der Haltestelle Heisenberg gelangen Sie bequem und schnell in die Würzburger Innenstadt.





Hausansicht vorne



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Ku?che



Gartenansicht





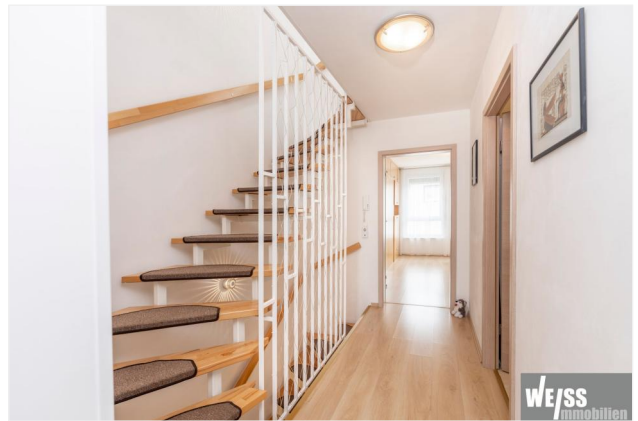
Ga?ste-WC



Schlafzimmer



Bad



Treppenaufstieg2



Dachstudio

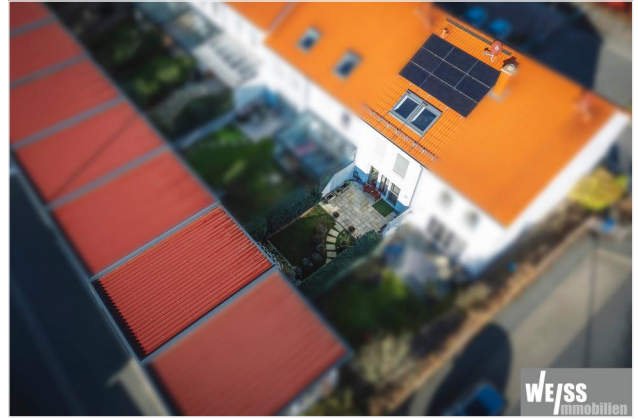


Flur





Carport



Hausansicht hinten



Grundriss

Grundriss EG



Grundriss

Grundriss OG



Grundriss

Grundriss Dachstudio



Grundriss

Grundriss Dachraum

