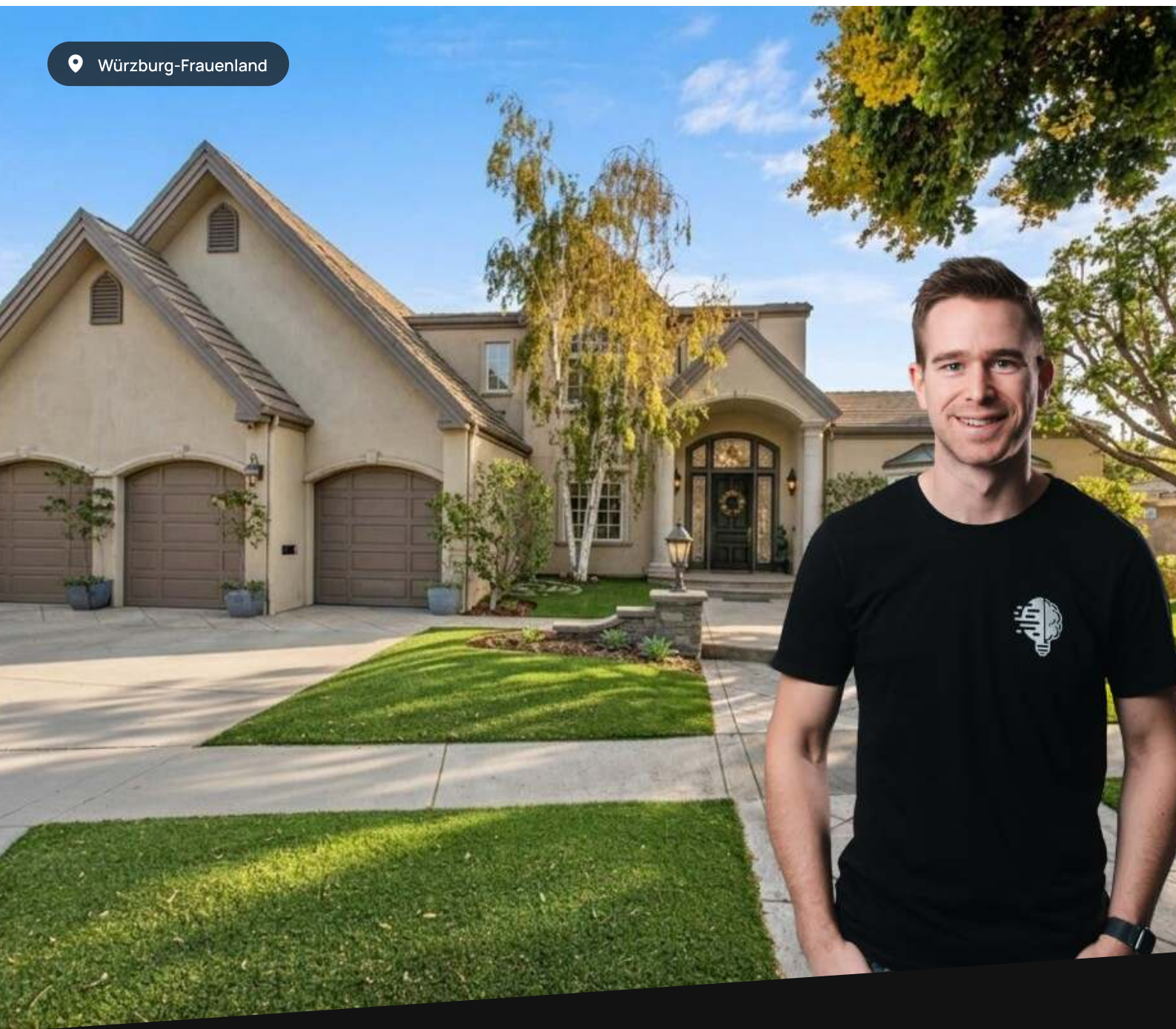


 Würzburg-Frauenland



DOPPELHAUSHÄLFTE

Großzügige Doppelhaushälfte im Frauenland

Zweierweg 50 · 97074 Würzburg

WOHNFLÄCHE

ca. 245 m²

ZIMMER

5

GRUNDSTÜCK

ca. 542 m²

KAUFPREIS

1.295.000 €

OBJEKTDATEN

Doppelhaushälfte im Frauenland

PREIS JE M²
5.286 €

ENERGIEKLASSE

C · 90 kWh/(m²a)

KÄUFERPROVISION

3,57 % inkl. MwSt.

KATEGORIE

Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1999
Zustand	Gepflegt

GEOGRAFISCHE ANGABEN

Straße	Zweierweg
Hausnummer	50
PLZ	97074
Ort	Würzburg
Stadtteil	Frauenland

VERMARKTUNG

Kaufpreis	1.295.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

FLÄCHEN UND RÄUME

Wohnfläche	ca. 245,00 m²
Nutzfläche	ca. 118,00 m²
Grundstücksgröße	ca. 542,00 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Etagen	2 + Spitzboden
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Keller	Vollkeller
Stellplätze	Doppelgarage + 1 Außen

PREIS

Kaufpreis und Nebenkosten

KAUFPREIS

1.295.000 €

Preis je m² Wohnfläche

5.286 €

KAUFNEBENKOSTEN IM ÜBERBLICK

Käuferprovision	3,57 %	46.231,50 €
Grunderwerbsteuer Bayern	3,50 %	45.325,00 €
Notar und Grundbuch (Richtwert)	ca. 2,00 %	25.900,00 €
Summe Kaufnebenkosten	ca. 9,07 %	117.456,50 €
Gesamtinvestition		1.412.456,50 €

UNVERBINDLICHES FINANZIERUNGSBEISPIEL

Darlehen (80 %)	Sollzins p. a.	Anfangstilgung	Monatliche Rate
1.036.000 €	3,60 %	2,00 %	ca. 4.835 €

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt. und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags verdient und fällig. Nebenkosten für Notar und Grundbuch sind Richtwerte. Das Finanzierungsbeispiel ist eine Modellrechnung, kein Angebot und keine Finanzierungsberatung. Alle Angaben ohne Gewähr.

DAS OBJEKT

Beschreibung

Eine Doppelhaushälfte mit 245 m² Wohnfläche auf einem eingewachsenen Grundstück von 542 m² – ruhig gelegen im Frauenland und trotzdem nur wenige Minuten von der Würzburger Altstadt entfernt.

Das 1999 errichtete Haus steht am Zweierweg, eingebettet in gewachsene Wohnbebauung mit kurzem Weg zum Hubland. Die Immobilie wurde durchgängig gepflegt und in Teilen modernisiert; sie präsentiert sich heute in einem Zustand, der einen Einzug ohne Vorarbeiten erlaubt.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit Parkettboden und direktem Zugang zur Terrasse nach Süd-West. Die Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten ist im Kaufpreis enthalten. Ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum ergänzen die Ebene.

Das Obergeschoss nimmt drei Schlafzimmer und zwei Bäder auf – eines davon mit bodengleicher Dusche und Badewanne. Vom Elternzimmer führt eine Tür auf den Balkon ins Grüne. Der teilausgebaute Spitzboden bietet Reserve für ein Arbeitszimmer oder zusätzlichen Stauraum.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Eine Doppelgarage und ein zusätzlicher Außenstellplatz liegen direkt am Haus. Der Garten ist angelegt, eingewachsen und zu den Nachbargrundstücken blickgeschützt.

Die Immobilie eignet sich für Familien, die dauerhaft in Würzburg ankommen möchten – ebenso für Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden.

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- ✓ 245 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen plus Spitzboden
- ✓ Süd-West-Terrasse und blickgeschützter Garten
- ✓ Doppelgarage und zusätzlicher Außenstellplatz
- ✓ Energieklasse C · Bedarfsausweis gültig bis 2028

AUSSTATTUNG

Was das Haus mitbringt



Einbauküche inklusive

Hochwertige Markengeräte, ohne Aufpreis im Kaufpreis enthalten.



Fußbodenheizung

Im gesamten Erdgeschoss, raumweise regelbar.



Garten mit Terrasse

542 m² Grundstück, Süd-West-Ausrichtung, blickgeschützt.

INNEN

- ✓ Parkettboden in Wohn- und Essbereich
- ✓ Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- ✓ Zweites Duschbad im Obergeschoss
- ✓ Separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- ✓ Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- ✓ Teilausgebauter Spitzboden als Reserve
- ✓ Vollkeller mit Abstell- und Technikraum

AUSSEN UND TECHNIK

- ✓ Balkon am Elternzimmer mit Blick ins Grüne
- ✓ Doppelgarage mit elektrischem Tor
- ✓ Zusätzlicher Außenstellplatz am Haus
- ✓ Video-Gegensprechanlage am Hauseingang
- ✓ Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- ✓ Öl-Zentralheizung, Kessel 2016 erneuert
- ✓ Gartenhaus und angelegte Beete

Die Ausstattungsangaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers. Welche beweglichen Gegenstände mitverkauft werden, halten wir vor Ort gemeinsam fest.

INNENANSICHTEN

Impressionen



Wohnbereich im Erdgeschoss mit Zugang zur Terrasse



Essbereich, offen zum Wohnraum



Hauptbad mit Doppelwaschtisch und großer Dusche

ENERGIE

Energieausweis und Gebäudetechnik

ENDENERGIEBEDARF

Bedarfsausweis · gültig bis 15.01.2028

90 kWh/(m²·a)



ANGABEN AUS DEM ENERGIEAUSWEIS

Art des Ausweises	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	90 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	C
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr lt. Ausweis	1999
Gültig bis	15.01.2028

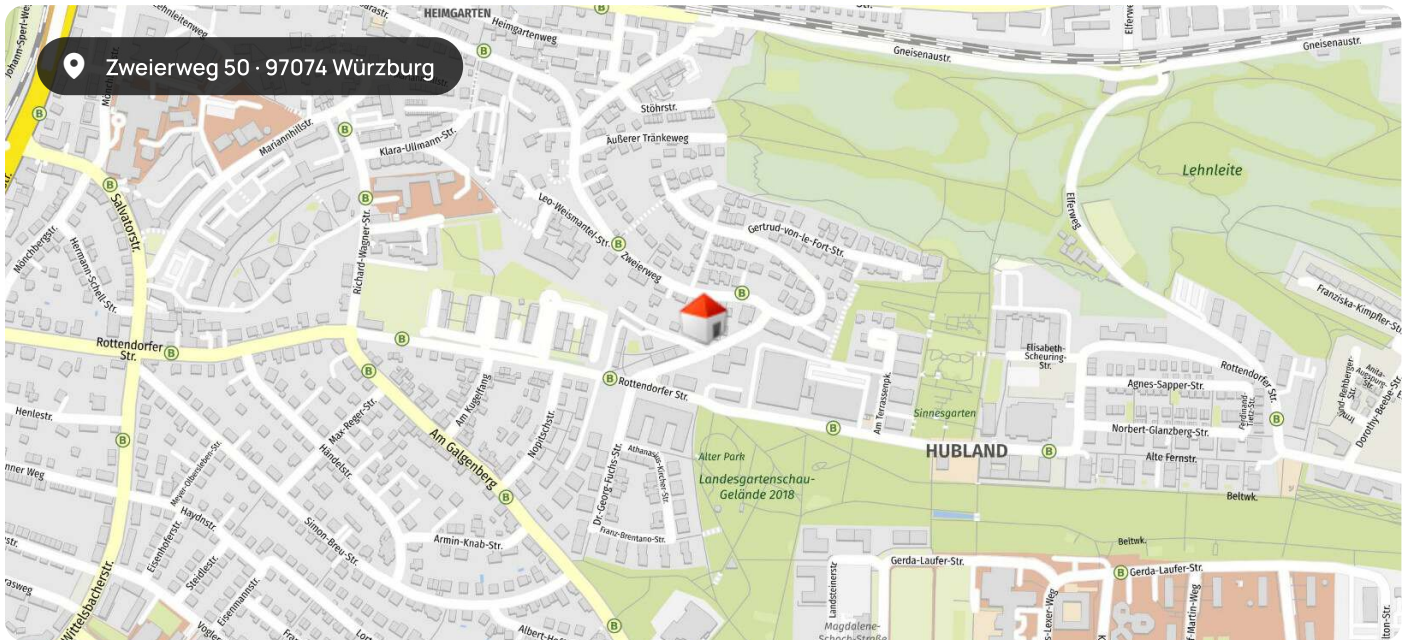
GEBÄUDE UND TECHNIK

Heizungsart	Zentralheizung
Heizkessel	2016 erneuert
Wärmeverteilung EG	Fußbodenheizung
Verglasung	Isolierverglasung
Dachdämmung	vorhanden
Sanierungsstand	teilmodernisiert

Die Pflichtangaben stammen aus dem vorliegenden Energieausweis nach GEG. Den vollständigen Ausweis legen wir Ihnen zur Besichtigung vor. Alle Angaben ohne Gewähr.

DIE LAGE

Würzburg-Frauenland



Das Frauenland zählt zu den etabliertesten Wohnlagen Würzburgs: ruhige Wohnstraßen, gewachsene Nachbarschaft und viel Grün, dazu die kurze Distanz zur Altstadt. Kindergärten, Grundschule und Gymnasien liegen fußläufig, die Nahversorgung ist vollständig. Über die Straßenbahn sind Innenstadt und Hauptbahnhof ohne Auto erreichbar; das Hubland mit Universitätscampus, Landesgartenschau-Park und Nahversorgungszentrum grenzt direkt an.

ENTFERNUNGEN AB OBJEKT

	Straßenbahnhaltestelle	5 Gehminuten		Supermarkt und Bäcker	ca. 300 m
	Grundschule Frauenland	ca. 450 m		Kindergarten	ca. 600 m
	Campus Hubland	ca. 1,3 km		Altstadt und Residenz	ca. 2,2 km
	Hauptbahnhof Würzburg	ca. 2,6 km		Autobahn A3, AS Estenfeld	ca. 6,5 km

Entfernungen sind Luftlinien-Richtwerte. Die genaue Adresse geben wir nach Rücksprache mit dem Eigentümer weiter.

KONTAKT

Ihr Ansprechpartner

Florian Imgrund

Immobilienberater · wohnplatz24

Telefon **0931 61423986**

E-Mail **florian.imgrund@wohnplatz24.de**

Büro **Theaterstraße 26, 97070 Würzburg**

Web **wohnplatz24.de**

Sie haben Fragen zu diesem Objekt oder möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren? Rufen Sie mich gern direkt an – Grundriss, Energieausweis und Unterlagen sende ich Ihnen vorab zu.



Florian Imgrund, Immobilienberater

Besichtigung vereinbaren

Termine nach Absprache, auch abends und samstags.

 **0931 61423986**

RECHTSHINWEIS

Da wir die Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir für deren Richtigkeit keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation; als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Das Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.