

Exposé

Einfamilienhaus in würzburg Haus mit ELW. in Wü-Lengfeld



Objekt-Nr. OM-396212

Einfamilienhaus

Verkauf: **595.595 €**

Ansprechpartner:
Oliver Bledt

Auf der Schanz 12 A
97076 würzburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	414,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	182,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	29,96 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Haus überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung, die sofort ein Gefühl von Wohlbehagen vermittelt.

Ein Vorteil ist die separate Einliegerwohnung, die einen eigenen Zugang besitzt und auch über das Haupthaus erreichbar ist – ideal für Gäste, Familienangehörige oder zur Vermietung.

Mit zwei Küchen, drei Bädern sowie einem zusätzlichen Gäste-WC bietet das Haus Wohnkomfort und genügend Raum für individuelle Bedürfnisse.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieses Hauses begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um einen Termin zu vereinbaren: connect-ob@gmx.de

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus wurde von meinen Eltern mit viel Liebe gepflegt und bewohnt. Dieses Haus wird maklerfrei verkauft. Die sonst anfallenden Gebühren von ca. 50.000 EUR fallen somit nicht an.

Lage

Attraktive Lage in Würzburg-Lengfeld

Würzburg-Lengfeld bietet eine hervorragende Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Baumärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt, sodass Sie optimal an die Stadt angebunden sind.

Zusammen mit der zentralen Lage genießen Sie zugleich eine grüne Umgebung: Wunderschöne Grünanlagen, Sportplätze für Fußball und Volleyball sowie idyllische Wanderwege laden zur Erholung direkt vor der Haustür ein.

Darüber hinaus bietet die Kürnachtalhalle ein vielfältiges Sport- und Veranstaltungsangebot – ebenfalls fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Eingang



Terrasse 1

Exposé - Galerie

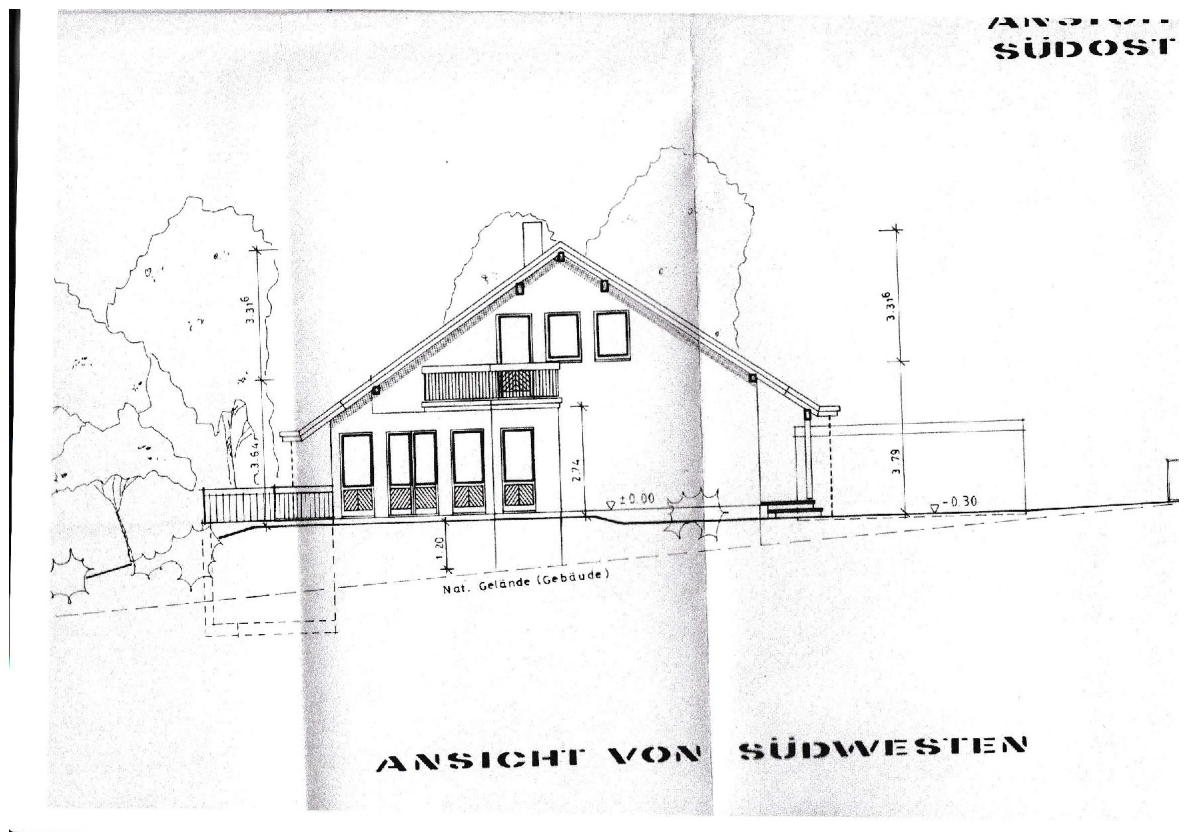


Flur

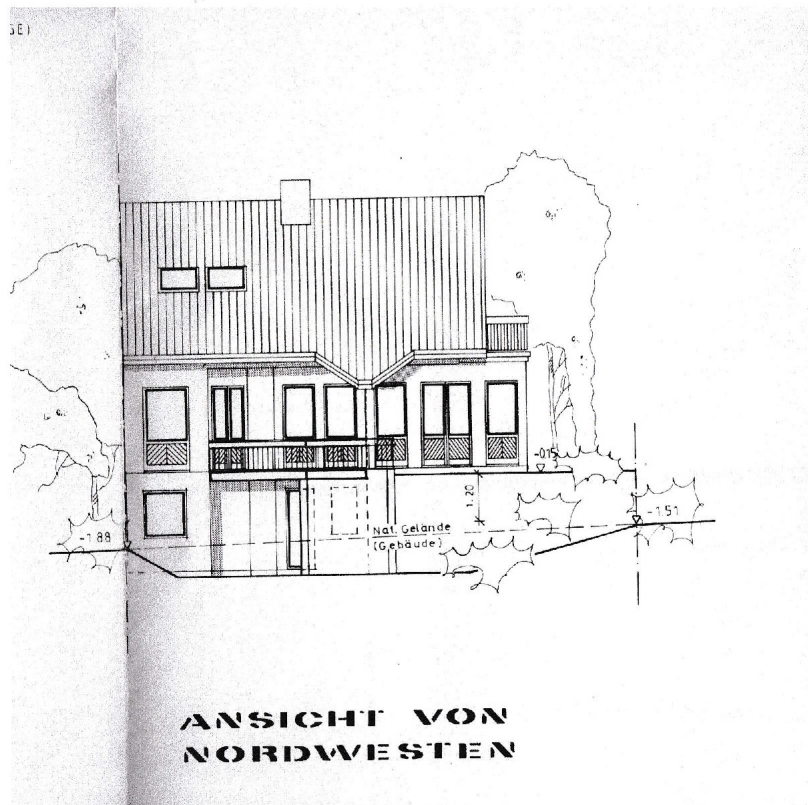


Wohnzimmer

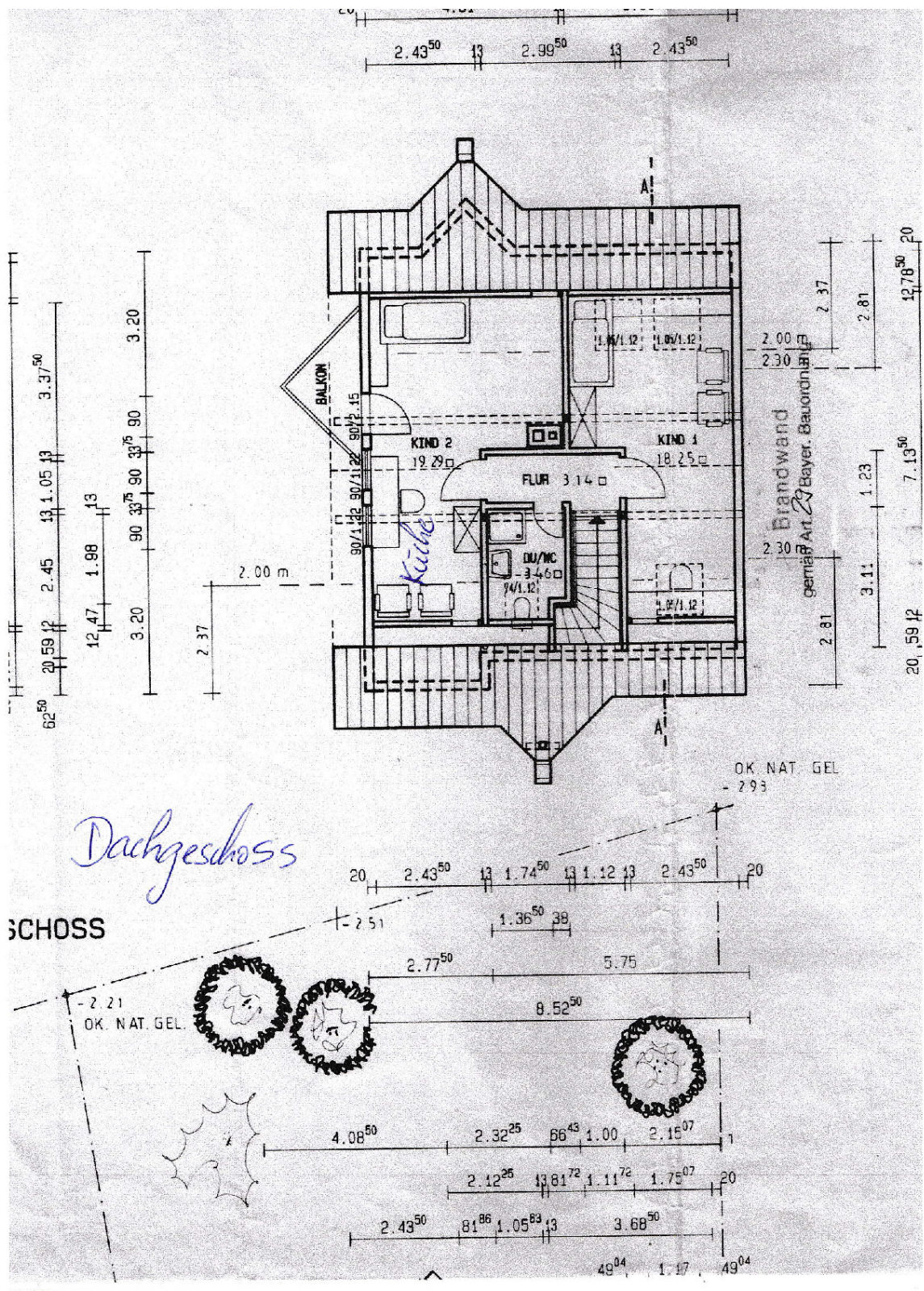
Exposé - Grundrisse



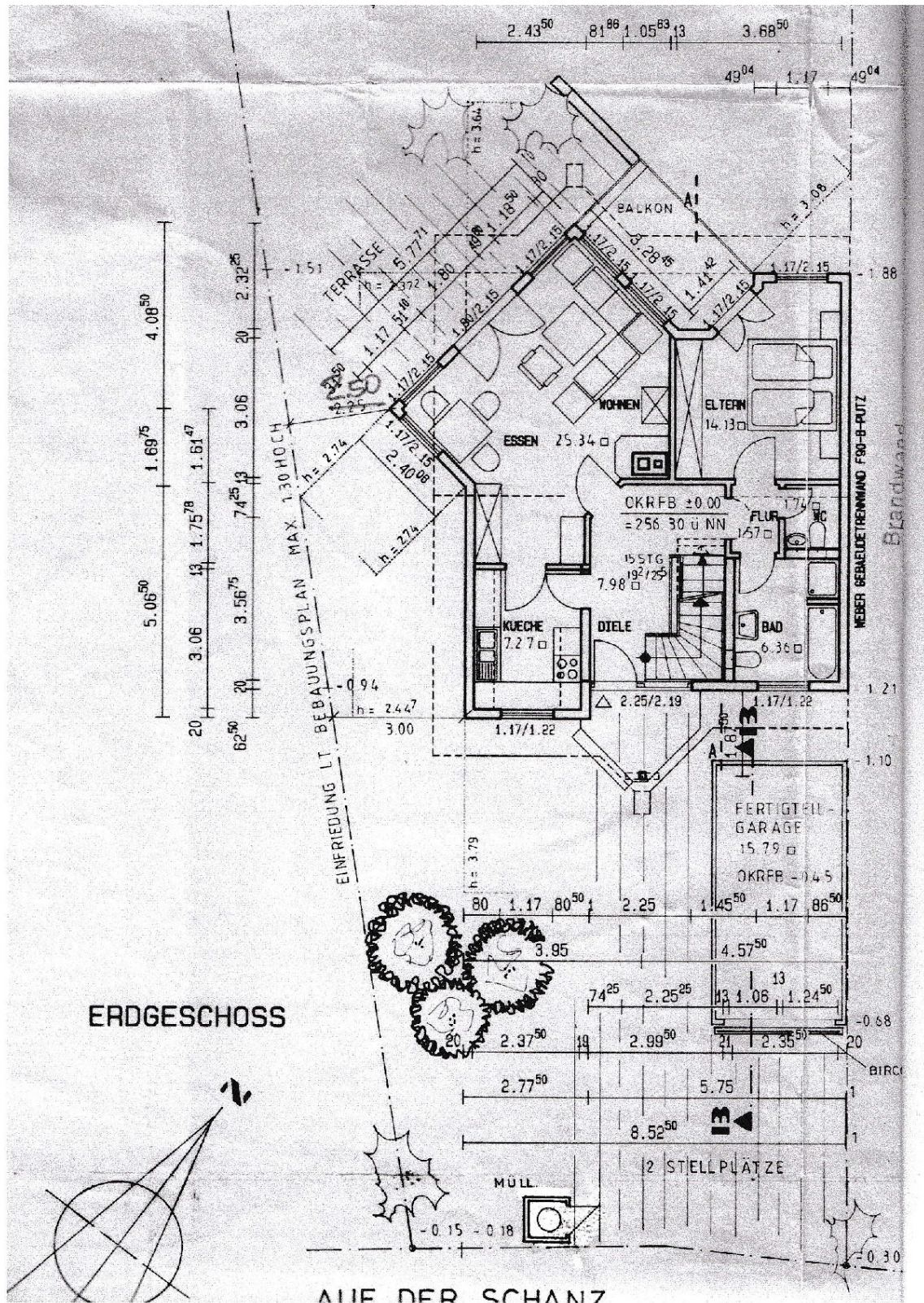
Exposé - Grundrisse



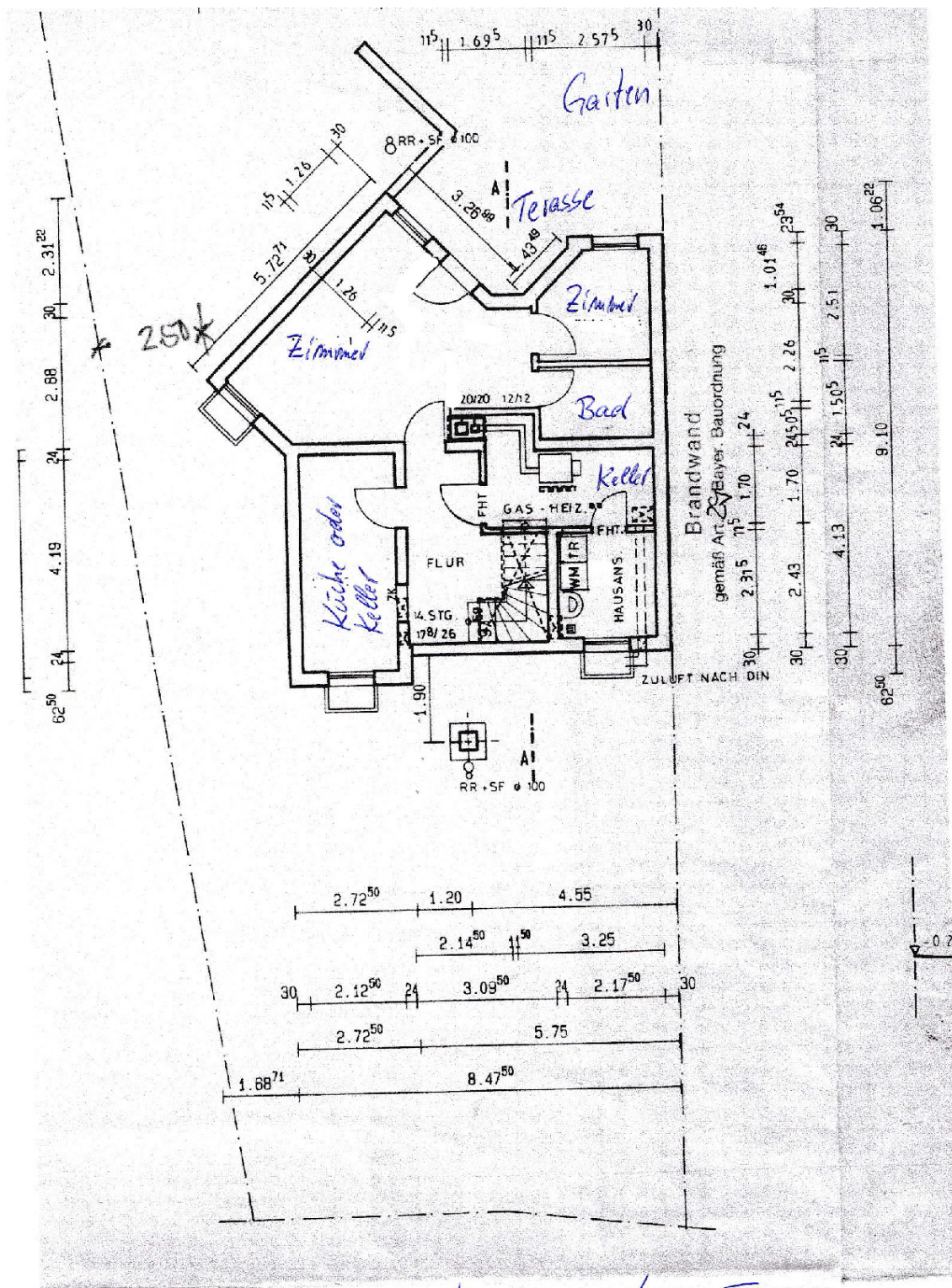
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



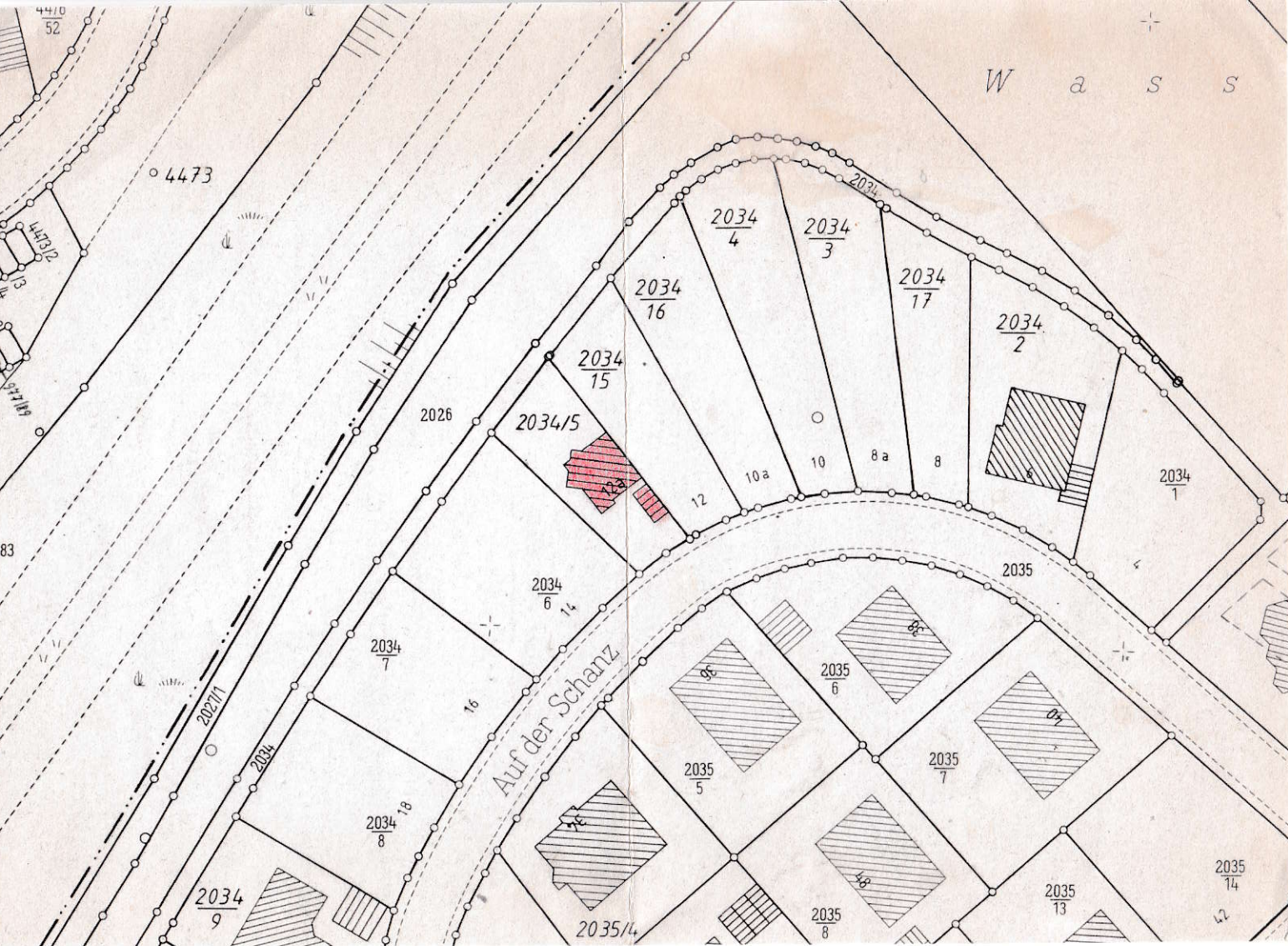
Exposé - Grundrisse

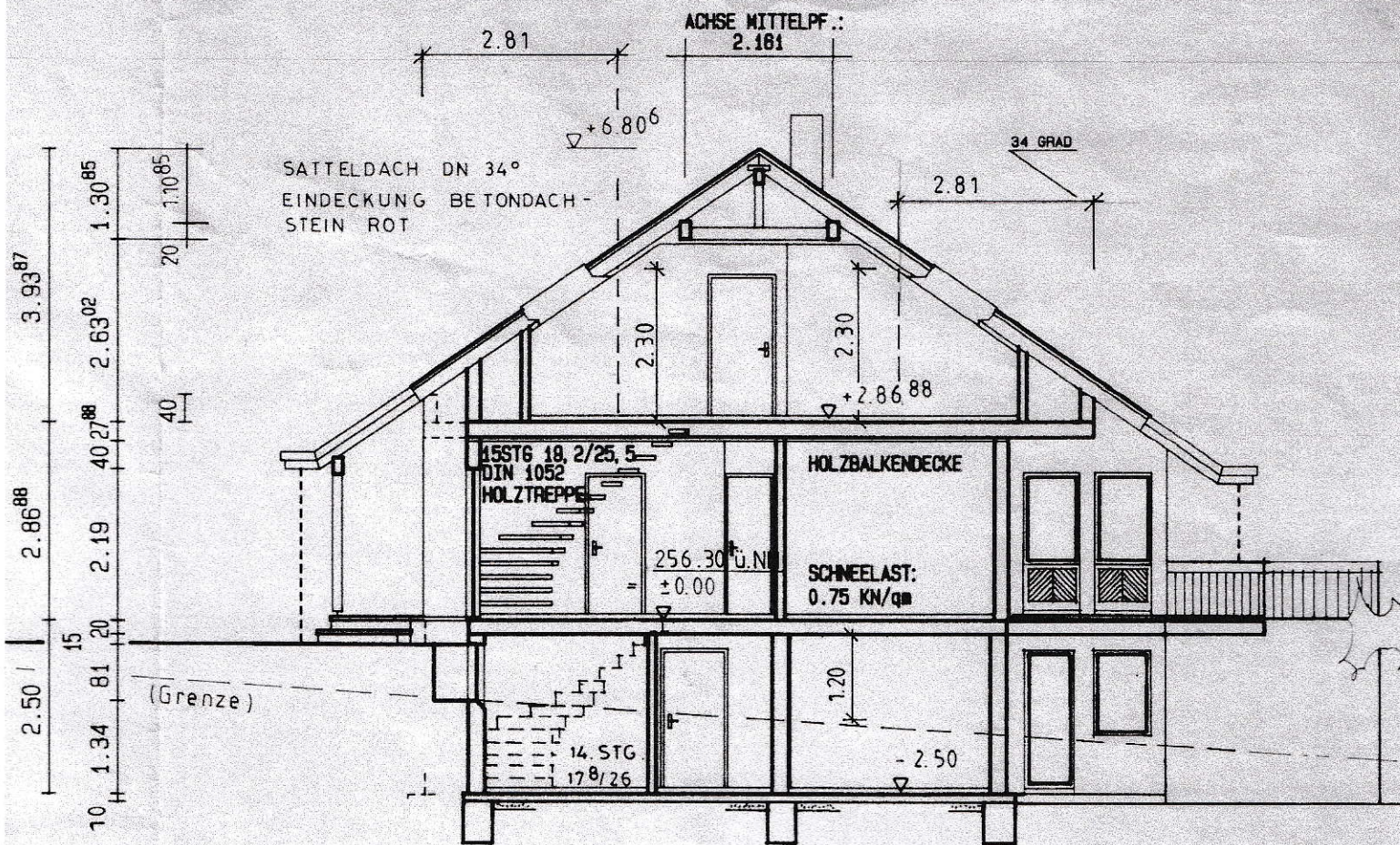


Einlieger NE mit separatem Eingang

Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.





SCHNITT A - A

UMFASSUNG STAHLBETON
BZW. POROTON
10 cm BODENPLATTE
10 cm KIESFILTER
FUNDAMENTE N. STATIK
FROSTTIEF
DRAINAGE IM KIESPAKET

Fläche der Nutzungseinheit nach DIN 277

97076 Würzburg-Lengfeld, Auf der Schanz 12 a

EG	m2	%	m2
Eltern	14,13	100%	14,13
Flur	1,57	100%	1,57
WC	1,74	100%	1,74
Bad	6,36	100%	6,36
Küche	7,27	100%	7,27
Diele	7,98	100%	7,98
Wohnen/Essen	25,34	100%	25,34
Terasse 1	32	25%	8
Terasse 2	18	50%	9
Balkon	3,4	50%	1,7
Gesamt	117,79		83,09

ELW	m2	%	m2
Dusche/WC	3,85	100%	3,85
Zimmer	8,43	100%	8,43
Zimmer	20,45	100%	20,45
Küche/Speis	7,27	100%	7,27
Flur	7,98	100%	7,98
Terasse	12,44	50%	6,22
Gesamt	60,42		54,2

DG	m2	%	m2
Kind 1	18,25	100%	18,25
Kind 2/Küche	19,25	100%	19,25
Flur	3,14	100%	3,14
Dusche/WC	3,46	100%	3,46
Balkon	2,03	50%	1
Gesamt DG	46,13		45,1

Gesamt Haus	m2	%	182,39
Hauswirtschaftsraum	5,01	0%	0
Keller	7,73	0%	0
Garage	17,22	0%	0
Nebenflächen	29,96		0