

Exposé

Einfamilienhaus in Würzburg

Stadtnah im Grünen: Einfamilienhaus in Unterdürrbach



Objekt-Nr. OM-291068

Einfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
D. Hemmerich
Telefon: 0160 1448065

Dürrbachtal 188
97080 Würzburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	607,00 m²	Übernahmetermin	01.09.2024
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	125,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	100,00 m²	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das privat angebotene Haus liegt im grünen Dürrbachtal, nicht weit von der Innenstadt oder auch der Uniklinik entfernt.

Durch die Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre können Sie in dieses Haus direkt einziehen. Es besteht keinerlei Instandhaltungsrückstand. Die Bodenbeläge, das Bad und die Küche sind modern, hell und freundlich.

Im Erdgeschoss gelangen Sie vom Treppenhaus in den Flurbereich, in welchem eine Garderobe integriert ist. Durch die offene Raumgestaltung begrüßt Sie direkt das Wohnzimmer angrenzendem Essbereich sowie der offenen Küche. Von hier aus geht es durch eine große Schiebetüre direkt in den Garten mit Südausrichtung und großzügigen Terrassenflächen.

Ebenso befindet sich ein Büro / Gästezimmer und das Familienbad mit Badewanne und Dusche auf diesem Stockwerk.

Im Treppenhaus wurde die Eiche-Holztreppe des Baujahres 1954 erhalten.

Im Obergeschoss angelangt befindet sich auf einer kleinen Empore der Zugang zum nicht ausgebauten Spitzboden, welcher circa 30qm Lagerfläche bietet.

Hier ist lediglich die Geschossdecke gedämmt, sodass ein freier Blick auf die Ziegel und die Balken möglich ist. Das Dach selbst wurde vor ca. 30 Jahren erneuert und ist in gutem Zustand.

Weiter gibt es im oberen Stockwerk drei schöne Schlafzimmer sowie ein Bad mit WC.

Eines der Schlafräume hat Zugang zum Balkon. Der Parkettboden und die Dachschrägen verleihen diesem Stockwerk eine gemütliche Atmosphäre.

Durch die Hanglage ist nur der hintere Teil des Hauses im Erdreich. So ist ein direkter Zugang vom Garten in den Keller möglich.

Ein Vorraum eignet sich sehr gut zum Abstellen von Fahrrädern, Buggy oder Getränken.

Ein großzügiger Waschkeller bietet ebenso noch Platz für ein Sportgerät. Weiter gibt es einen Werkraum und einen weiteren Abstellraum, in dem die Heizanlage untergebracht ist. Es handelt sich um einen baujahrtypischen Keller aus Stampfbeton. Im Keller ist keine Heizung installiert.

Ein schönes Highlight des Hauses ist die ebenfalls im Keller untergebrachte Sauna aus dem Jahre 2010. Hier lässt sich in der kälteren Jahreszeit wunderbar entspannen.

Es handelt sich um ein Hanggrundstück, welches nach Norden abfällt. Durch diese tolle Lage ist der große Gartenanteil hinter dem Haus direkt nach Süden ausgerichtet. Es sind ungefähr 80qm Terrassenfläche auf verschiedenen Ebenen erstellt worden. Ein weiterer, etwas separierter Gartenteil ist leicht abfallend und eignet sich perfekt als Kinderpsielesparadies mit Sandkasten und Spieleturm.

Das Grundstück ist pflegeleicht - teils mit Schotter oder Pflaster - angelegt, sodass man den Sommer dort genießen kann, ohne viel bearbeiten zu müssen.

Ein Carport mit 6 Metern Länge rundet das Angebot ab. Freie Parkmöglichkeiten sind aber direkt gegenüber möglich.

Ausstattung

Im Kaufpreis enthalten ist:

- Einbauküche von 2016
- Sauna von 2010
- Geräteschuppen sowie Gewächshaus im Garten

Bereits getätigte Modernisierungsmaßnahmen - chronologisch:

- Kunststoff-Fenster inkl. Granitfensterbänke innen, Rolläden 2013
- Aussentreppenanlage Granit 2013
- Gartenanlage - Terrassenanlage, Carport 2014
- Aussenanstrich des Hauses 2014
- Gaszentralheizung 2016
- Komplettsanierung EG inkl. Böden, Bad, Türen, Wasserleitung 2016
- Komplettsanierung OG inkl. Bad, Parkett, Türen 2018
- Treppengeländer Aussenanlage sowie Gartentor in Edelstahl 2021
- Geräteschuppen sowie Gewächshaus im Garten 2022

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche

Sonstiges

Makleranfragen unerwünscht

Lage

Das Dürrbachtal ist eine lang bestehende Gemeinde ohne Neubaulärm. Die Nachbarschaft ist altersmäßig gemischt. Unterdürrbach verfügt über einen tollen Kindergarten, sowie eine Grundschule. Alles ist binnen weniger Minuten fußläufig erreichbar.

Ca. 100 Meter vom Haus entfernt befindet sich ein wunderbarer Spielplatz.
Einkaufsmöglichkeiten bietet die Dürrbachau oder auch das nahegelegene Veitshöchheim.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Wohnen Essen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer mit Gartenzugang



Küche mit EBK

Exposé - Galerie

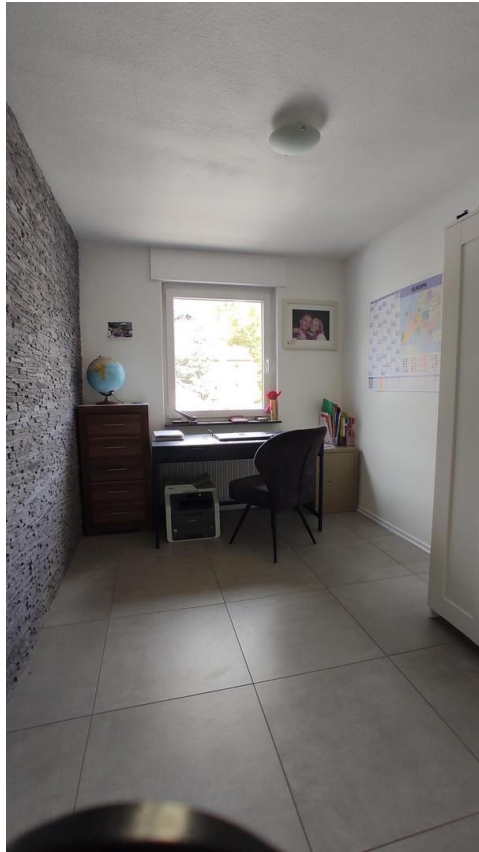


Essbereich mit offener Küche



Essen Wohnen

Exposé - Galerie



Büro / Gästezimmer Erdgeschoss



Familienbad EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Elternschlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer mit Balkon



Balkon OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



WC im Obergeschoss



Sauna im Keller

Exposé - Galerie



Werkstatt Keller

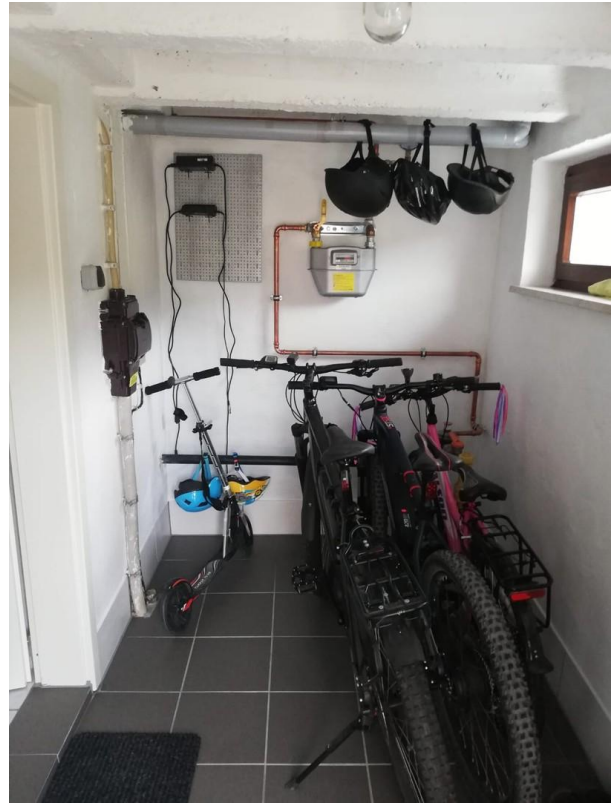


Waschraum Keller

Exposé - Galerie



Heizanlage / Lagerraum Keller



Fahrradraum Keller



Sonnenterrasse hinter dem Haus

Exposé - Galerie



Terrassenausgang vom Esszimmer



Garten



Ausblick vom Garten ins Grüne

Exposé - Galerie



Sonnenterrasse



Geräteschuppen

Exposé - Galerie

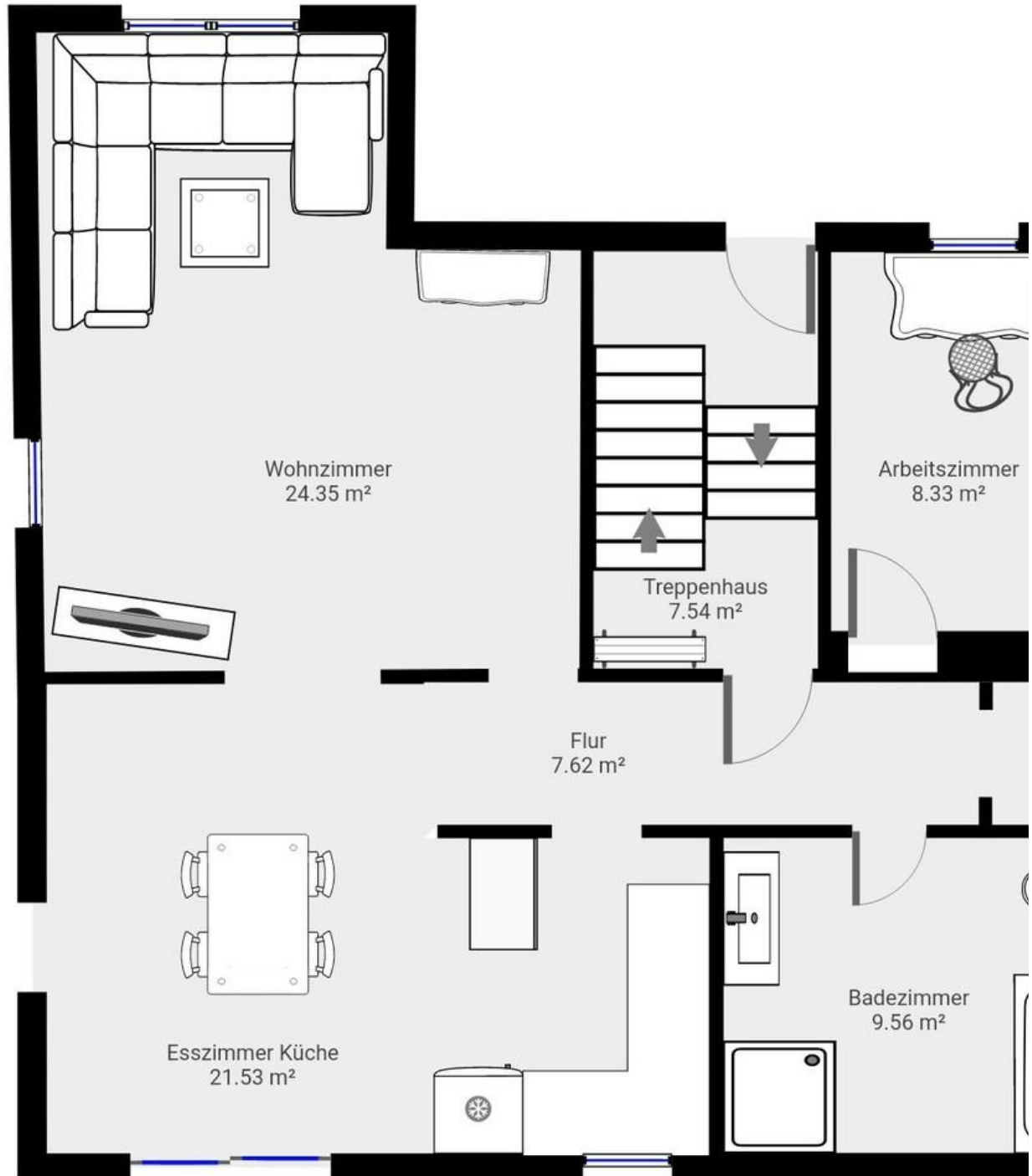


Garten April '24

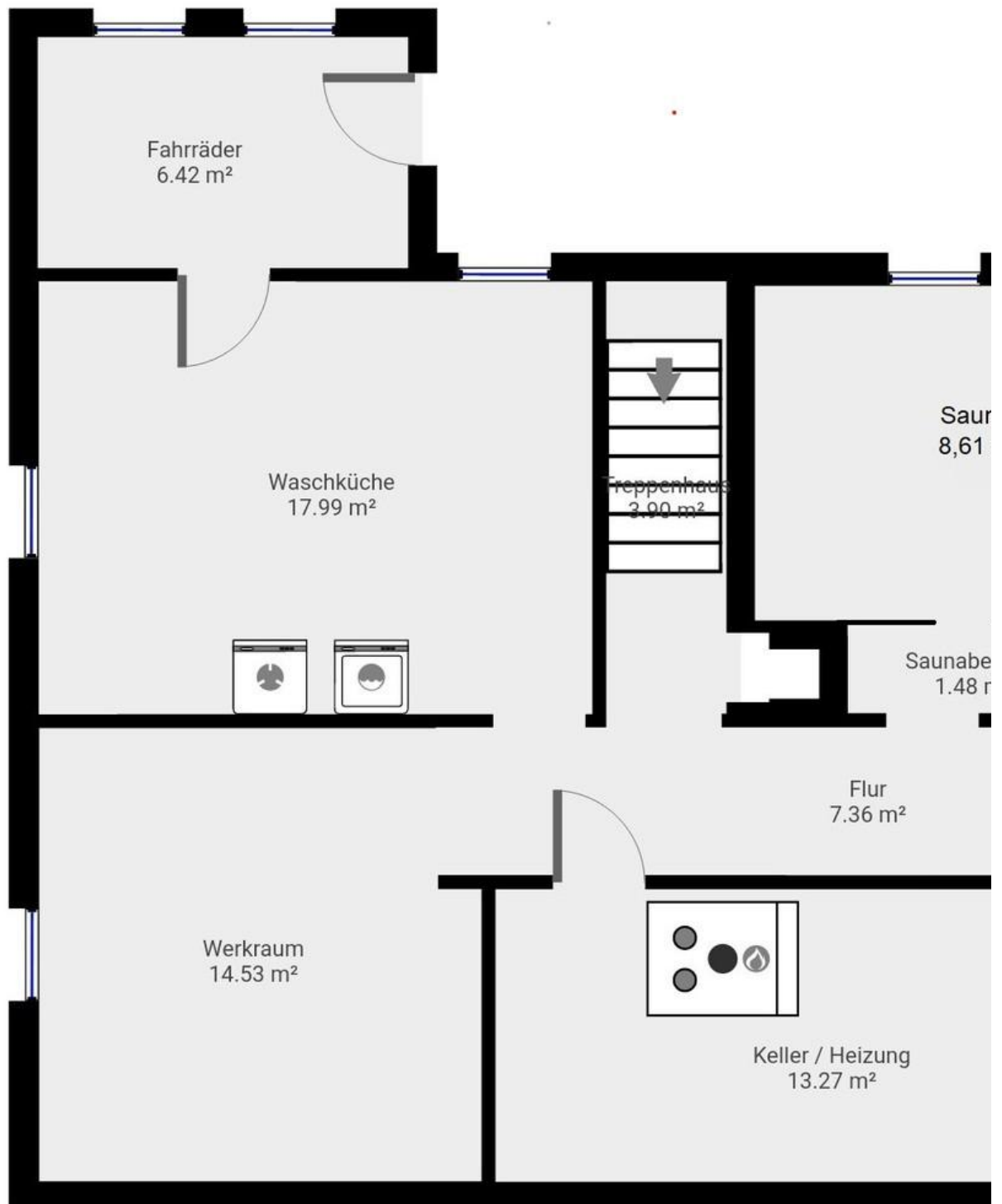


Garten April '24

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

