

## **50007 2-Familienhaus mit ELW in Würzburg – Heidingsfeld**



Das 1997 auf einer Grundfläche von 758 m<sup>2</sup> erbaute 2 Familienhaus mit Einliegerwohnung liegt in einer verkehrsberuhigten Sackgasse mit einer verkehrstechnisch optimalen Anbindung, auch an die öffentlichen Verkehrsmittel in Würzburg - Heidingsfeld.

Alle 3 Wohnungen sind hell und lichtdurchflutet. Die 3 Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Zur Wohnung gehört ein auf ebener Fläche erreichbarer Garten sowie ein separates Büro / Hobbyraum mit ca. 16,5 m<sup>2</sup> im Untergeschoss (Eingangsbereich auf Straßenniveau). Durch den offenen Wohn- und Küchenbereich (Bulthaup-Einbauküche) betritt man durch große Schiebetüren die Terrasse und den Garten. Das Schlafzimmer hat einen begehbaren Kleiderschrank. Bodentiefe Kunststoffenster bringen in die Wohnräume sehr viel Helligkeit, auch das Bad und Gäste-WC ist mit Tageslichtfenstern ausgestattet. Eine Abstellkammer befindet sich ebenfalls in der Wohnung.

Die außergewöhnliche 3,5- Zimmer-Maisonette-Wohnung mit ca. 140 m<sup>2</sup> befindet sich im Obergeschoss des Hauses. Die Wohnung besticht durch den großen, hellen Wohn- und Essbereich mit ca. 45 m<sup>2</sup>, der zum Dach hin offen ist, sowie einer großen Fensterfront zum sonnigen Balkon. Bodentiefe Kunststoffenster bringen in die Wohnräume sehr viel Helligkeit, auch das Bad und Gäste-WC ist mit Tageslichtfenstern ausgestattet. Die Galerie erstreckt sich über die Hälfte der Wohnung und kann als zusätzlicher Arbeitsraum oder auch als Übernachtungsmöglichkeit für Gäste genutzt werden. Granitboden ist in der Küche, Bad und Gäste-WC, ansonsten wurde Parkettboden verlegt. Eine Abstellkammer befindet sich ebenfalls in der Wohnung.

Die Einliegerwohnung mit ca. 48 m<sup>2</sup> hat helle Steinböden, eine moderne weiße Einbauküche, sowie ein weiß gefliestes Duschbad. Hier ist sogar Platz für eine Waschmaschine.

Die Fußbodenheizung in allen Wohnungen wird durch eine Gas-Zentralheizung, BJ 2014 versorgt. Energieverbrauchsausweis vom 08.04.2022: 106,0 kWh „D“. Eine Doppelgarage mit elektrisch betriebenem Tor sowie ein Stellplatz, 2 geflieste Kellerräume und eine Waschküche runden das Angebot ab. Momentan sind alle Wohnungen vermietet. Kaufpreis: 1.350.000,- €



## **Allgemeine Informationen**

### **Kaufinformation:**

Im Falle eines Kaufvorhabens (Erwerb) einer Liegenschaft dürfen wir Sie auf folgende Nebenkosten hinweisen:

3,57 % Vermittlungsprovisionsgebühr (inkl. der z. Zt. gültigen gesetzlichen MwSt.),  
3,5 % Grunderwerbsteuer, 1 % Grundbucheintragungsgebühr und weitere Kosten für die Vertragserrichtung bei einem Notar Ihrer Wahl.

### **Vermittlungsprovision:**

Dieses Objekt bieten wir Ihnen freibleibend an. Unser Angebot ist vorerst kostenlos. Nur für den Fall, dass mit Ihnen ein Kaufvertrag rechtswirksam zustande kommt, verpflichten Sie sich, das branchenübliche Vermittlungshonorar von 3,57 % (inkl. der z. Zt. gültigen gesetzlichen MwSt.) der Kaufsumme an Junginger Wohnbau und Immobilien GmbH, Bismarckstraße 12, 97080 Würzburg zu bezahlen.

Die Provision ist fällig, sobald zwischen Ihnen und dem von uns namhaft gemachten Vertragspartner eine Willensübereinstimmung über das betreffende Rechtsgeschäft, sofern keine behördliche Zustimmung erforderlich ist, rechtswirksam zustande kommt.

### **Information:**

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt. Die Weitergabe dieser Objektdaten ist nicht gestattet. Im Falle der Zuwiderhandlung haften Sie der Firma Junginger Wohnbau und Immobilien GmbH gegenüber aus dem Titel des Schadenersatzes für die mit Ihnen vereinbarte Provision.

**Wir danken für Ihr Vertrauen und Ihr Interesse.**