



Einfamilienhaus in Würzburg

Panoramablick über Würzburg – charmantes Haus mit
Geschichte, Potenzial und Fernsicht!



Objekt-Nr.: 44170107-109521

Käuferprovision: 3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis: 545.000,00 EUR

Unsere Angaben beruhen auf den vom Auftraggeber erteilten Auskünften. Für Schäden, welche auf unrichtigen Angaben beruhen, haften wir nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, es sei denn, es handelt sich um Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit. Die Weitergabe dieses Angebots an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung zulässig.

Vermittlung: Deutsche Bank Immobilien GmbH
Kontakt: Alexander Wichmann, Selbstständiger Immobilienberater
Juliuspromenade 66, 97070 Würzburg
Telefon: 0931 3089395
Mobil: 0151 42064322
Internet: www.deutsche-bank-immobilien.de/wuerzburg
E-Mail: alexander.wichmann@db.com



Frontalansicht



Rückseite mit Ausblick

Objektadresse:

97082 Würzburg

Objekt-Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit Weitblick! Dieses Fertighaus aus dem Jahr 1984 liegt in ruhiger, erhöhter Lage auf einem ca. 700 m² großen Grundstück und bietet nicht nur viel Platz, sondern auch einen beeindruckenden Panoramablick über den südlichen Teil der Festung Marienberg, mit Maschikuliturm und Weinbergen – ein Anblick, der täglich aufs Neue begeistert.

Mit einer Wohnfläche von ca. 135 m², die sich auf zwei gut geschnittene Etagen verteilt, bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befinden sich ein helles Kinderzimmer, eine Waschküche mit der 2020 erneuerten Gasheizung, ein Schlafzimmer, ein Abstellraum, ein Kellerraum sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC.

Das Obergeschoss überzeugt mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer, das direkt auf die sonnige Südterrasse führt – ideal für entspannte Stunden im Freien mit herrlicher Aussicht. Die angrenzende Küche bietet ebenfalls einen schönen Blick ins Grüne. Ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort, während das Gäste-WC mit Tageslicht und Dusche den Grundriss perfekt ergänzt. Besonders hervorzuheben ist das ruhig gelegene Arbeitszimmer mit Blick auf die Festung – ein inspirierender Ort für konzentriertes Arbeiten oder kreative Pausen.

Der liebevoll angelegte Garten erstreckt sich über mehrere Etagen, die über eine charmante Natursteintreppe miteinander verbunden sind. Hier finden sich sonnige und schattige Plätze, die zum Verweilen, Gärtnern oder Spielen einladen. Zwei massive Garagen runden das Angebot ab und bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder oder zusätzlichen Stauraum.

Das Haus ist ab dem 12. Juni 2025 verfügbar und eignet sich ideal für Familien oder Paare, die das Besondere suchen – ein Zuhause mit Geschichte, Potenzial und einer Aussicht, die ihresgleichen sucht.

Ausstattung

- neue Gasheizung aus 2020
- 3x WC
- 2x Garage
- Bad en Suite

Lage

Ein Ort mit Charakter – und Raum für Neues

Hier eröffnet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit: Ein rund 700 m² großes Grundstück in begehrter Hanglage mit einem der eindrucksvollsten Ausblicke, den Würzburg zu bieten hat – direkt auf das Wahrzeichen der Stadt, die Festung Marienberg.

Das bestehende Fertighaus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet Raum für individuelle Gestaltung oder einen kompletten Neubeginn. Wer hier investiert, investiert nicht nur in Boden, sondern in eine einmalige Aussicht, in Lebensqualität und in die Möglichkeit, etwas ganz Eigenes zu schaffen.

Lagebeschreibung

Das Grundstück liegt ruhig am Hang, in einem gewachsenen Wohngebiet, das sich durch seine naturnahe Umgebung und die exklusive Aussichtslage auszeichnet. Der Blick nach Norden auf die Festung Marienberg, verleiht dem Ort eine besondere Atmosphäre – ein täglicher Genuss für die Sinne.

Trotz der idyllischen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung: Die Innenstadt von Würzburg, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der öffentliche Nahverkehr sind schnell erreichbar. Die Hanglage bietet zudem vielfältige architektonische Möglichkeiten für ein lichtdurchflutetes Zuhause mit Terrassen oder Panoramafenstern.

Ein gemütlicher Spaziergang führt Sie direkt ins Zentrum – Würzburg liegt hier nicht nur zu Füßen, sondern auch nah.

Durch die hervorragende Anbindung an die angrenzende Marktgemeinde Höchberg und den Würzburger Stadtteil Heidingsfeld, sind die Autobahnen A3, A7 und A81 schnell erreicht.

Bushaltestellen in Richtung Würzburg Innenstadt und Höchberg, finden Sie in unmittelbarer Nähe. Ein Lidl Einkaufsmarkt ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Sonstige Angaben

Wir arbeiten nur im Alleinauftrag zu festen Konditionen.

Die Maklerfirma ist provisionspflichtig tätig für den Käufer.

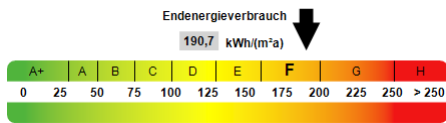
Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern oder Franchisegebern/ -partnern.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir gegenüber den Eigentümern dieser Immobilie vertraglich verpflichtet sind, einen lückenlosen Nachweis in Bezug auf die Weitergabe der Objektinformationen zu erbringen. Darüber hinaus sind wir als Tochterunternehmen der größten Privatbank Deutschlands nach dem "Know your Customer" - Prinzip (KYC) im Sinne des Geldwäschegesetzes (GWG) dazu verpflichtet, anonyme wirtschaftliche Transaktionen im Ansatz zu verhindern, unsere Kunden vor Aufnahme der Geschäftsbeziehung zu identifizieren sowie die wirtschaftlich Berechtigten zu erfragen.

Kontaktaufnahme, Besichtigungen und Verhandlungen erfolgen ausschließlich über unser Büro. Bei der Zusammenstellung einer maßgeschneiderten Finanzierung sind wir Ihnen gerne behilflich. Unsere fachkundige Unterstützung ist für Sie selbstverständlich unverbindlich.

Energieausweis:

Quelle der folgenden Angaben ist der verbrauchsorientierte Energieausweis: Wohngebäude, Gas ist der Hauptenergieträger, Energiebedarf 190,70 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse F, Warmwasser enthalten, Baujahr lt. Energieausweis 1984



Zusatzinformationen:



Rückseite



Grundrissansicht



Schlafzimmer EG



Kellerraum EG



Badezimmer EG



Kinderzimmer EG mit Aussicht



Schlafzimmer OG mit Badezimmer



Küche OG



Esszimmer



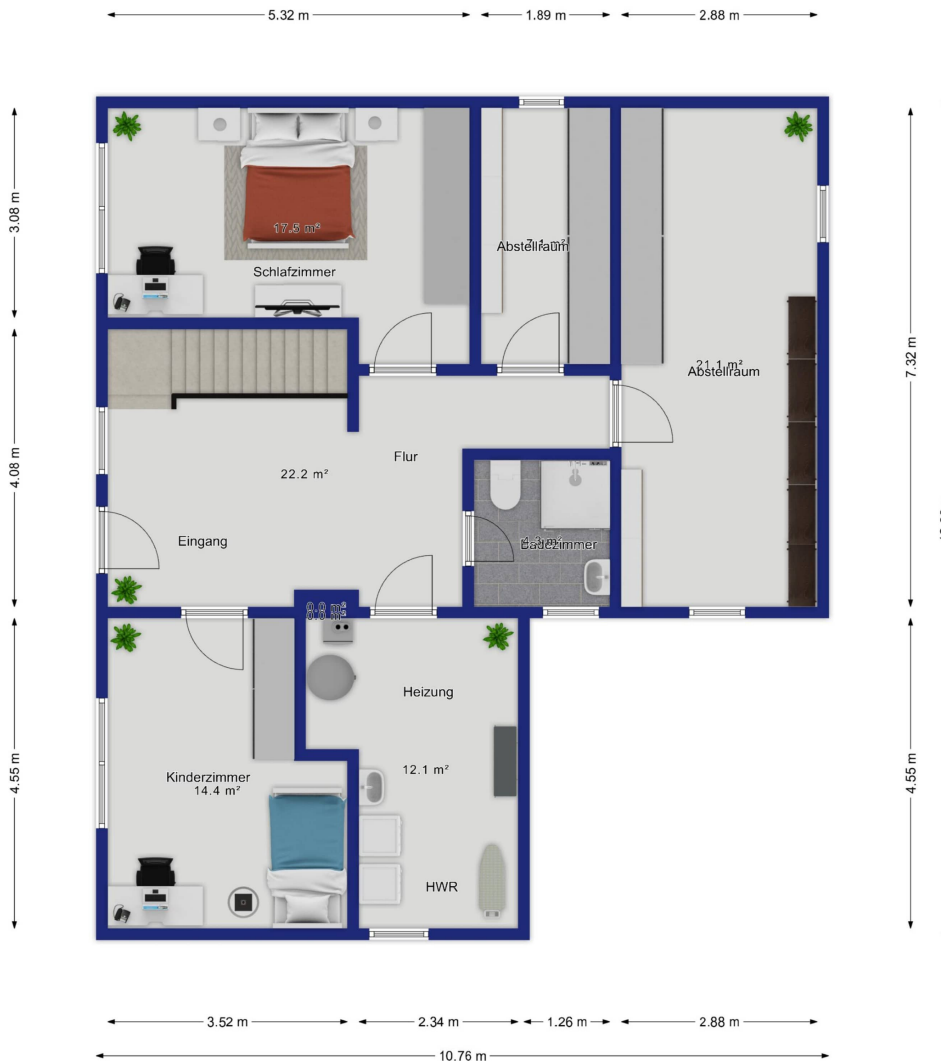
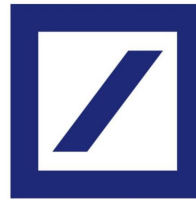
Wohnzimmer mit Terrasse



Wohnzimmer

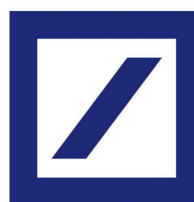


Hinweis: Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Deutsche Bank Immobilien übernimmt keine Gewähr.



EG

Hinweis: Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Deutsche Bank Immobilien übernimmt keine Gewähr.



OG

Hinweis: Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Deutsche Bank Immobilien übernimmt keine Gewähr.

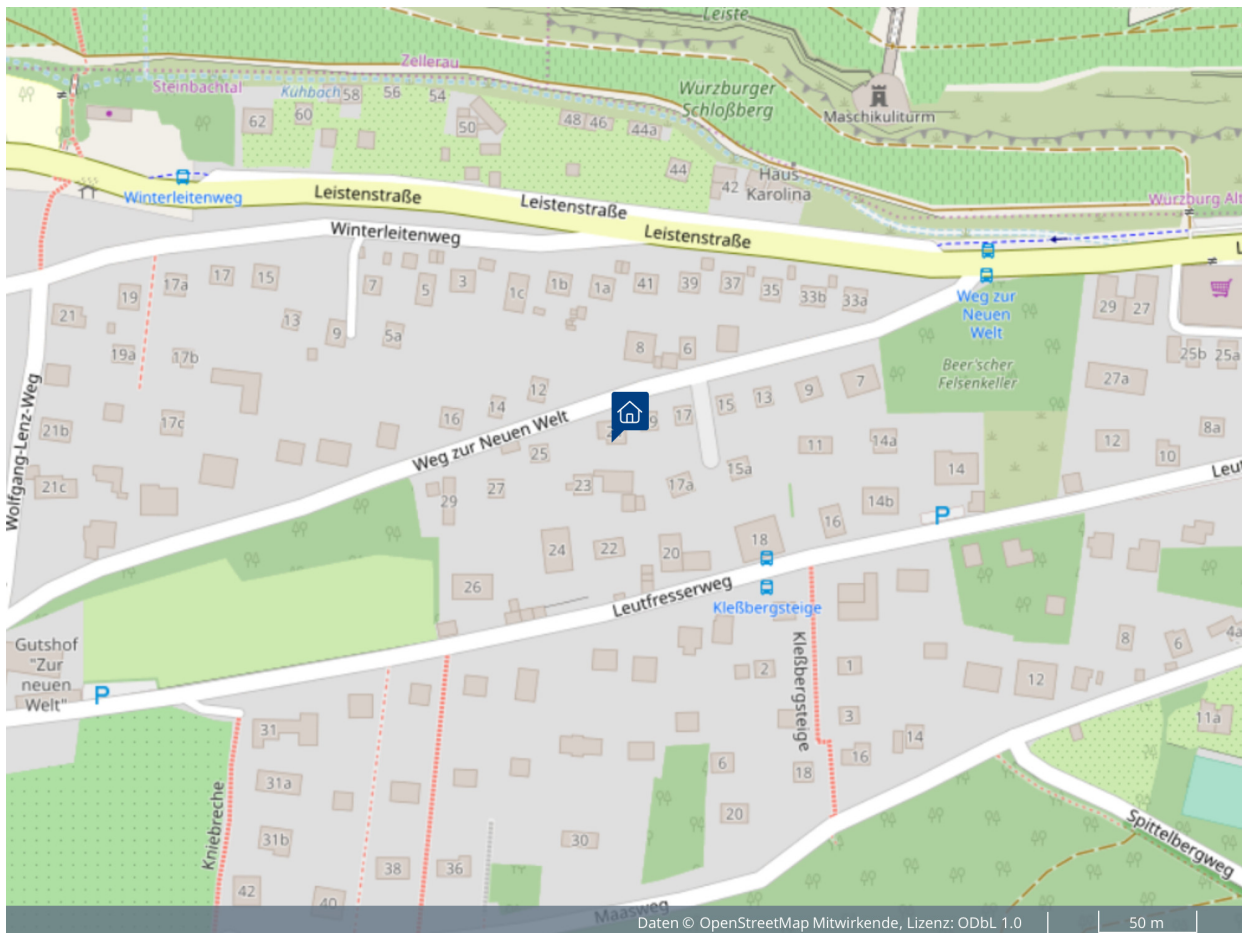


Bild aus Kartenansicht

Hinweis: Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Deutsche Bank Immobilien übernimmt keine Gewähr.

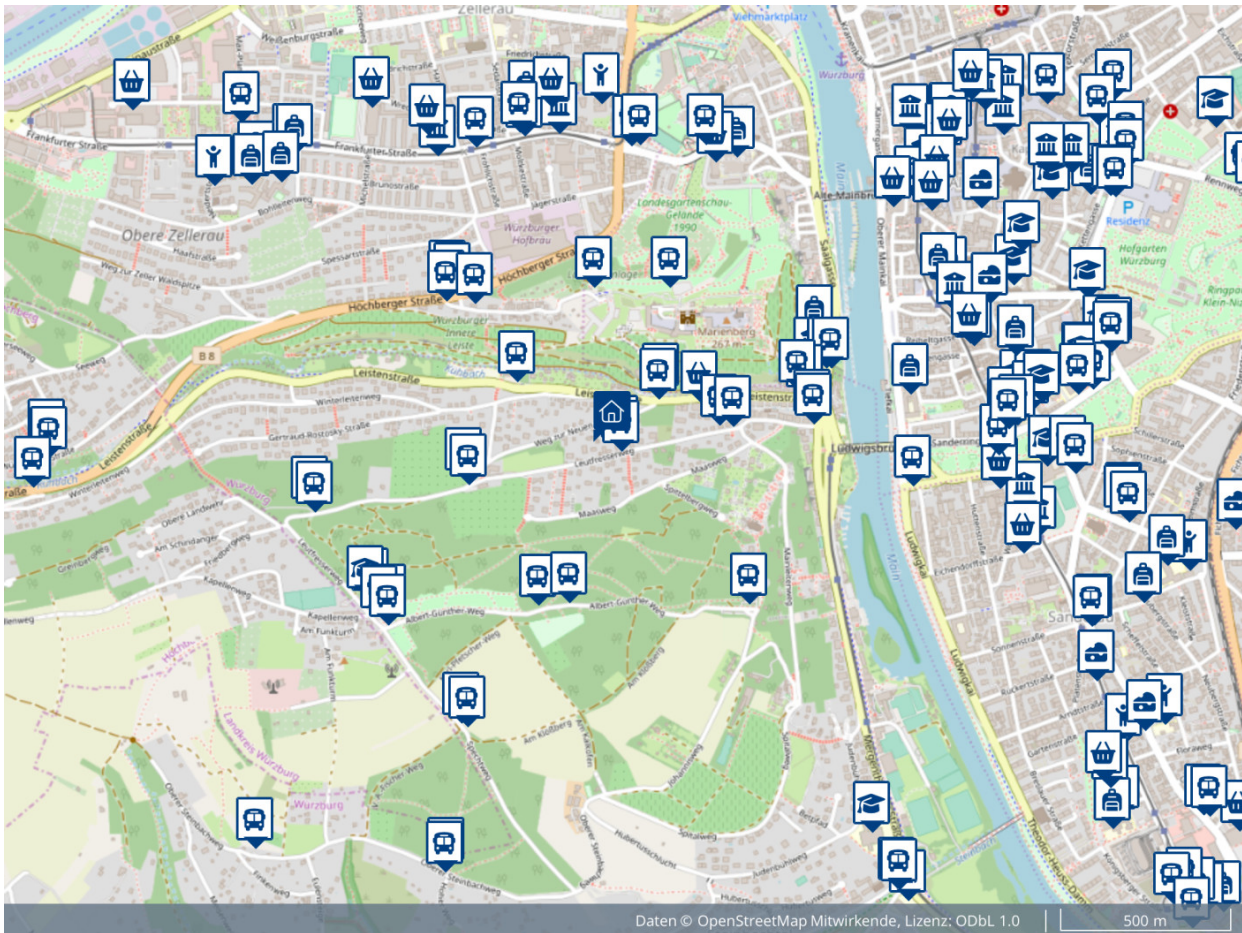


Bild aus Kartenansicht

Hinweis: Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Deutsche Bank Immobilien übernimmt keine Gewähr.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Einfamilienhaus in Würzburg, Deutsche Bank Immobilien GmbH, Alexander Wichmann, Selbstständiger Immobilienberater, Tel. 0931 3089395, Mobil 0151 42064322