



## Den großen Garten und Platz in Haus und Hof genießen

Einfamilienhaus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-Nr:	200415
Adresse:	DE-97295 Waldbrunn Deutschland
Region:	Franken, Würzburg

#### Preise

Kaufpreis:	415.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	ja
Betriebs-/ Nebenkosten:	150,00 EUR
Heizkosten:	65,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	ja
Courtage / Provision:	3,57 inkl. MwSt
Courtage inkl. MwSt:	ja
provisionspflichtig:	ja

#### Flächen

Bruttofläche:	ca. 137 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 130 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	6
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Wohnzimmer:	2
Anzahl Schlafzimmer:	4
Anzahl Balkons:	1
Anzahl Terrassen:	1
Grundstücksfläche:	ca. 1.014 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze:	3
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Garage

#### Ausstattung

Art der Ausstattung:	einfach
Gesamtetagenzahl:	2
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Öl



<b>Bodenbelag:</b>	Fliesen, Kork, Laminat, Teppich
<b>Bauart des Hauses:</b>	Massivhaus
<b>Küche:</b>	Einbauküche, Wohnküche
<b>Badezimmer:</b>	mit Badewanne
<b>weitere Räume:</b>	Wasch-/ Trockenraum
<b>Personenaufzug:</b>	nein
<b>Keller:</b>	ja
<b>unterkellert:</b>	ja
<b>Garten /-nutzung:</b>	ja
<b>Balkon / Terrasse:</b>	ja
<b>Ausrichtung Balkon / Terrasse:</b>	Süd
<b>Verglasung:</b>	dreifach verglast
<b>Kamin (Anschluss):</b>	ja
<b>Fenster:</b>	Kunststoff
<b>Rollladen:</b>	ja
<b>Rollladen (Art):</b>	Kunststoff
<b>Türen (außen):</b>	Glasfüllung, Holz
<b>Türen (innen):</b>	Furnier, Glasfüllung, Holz
<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Brunnen:</b>	nein

### Zustandsangaben

<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Sanierungsjahr:</b>	1983

### Umfeld

<b>nächste Stadt:</b>	Würzburg
<b>Gebiet:</b>	Wohngebiet
<b>Distanz zum Bus:</b>	ca. 0,3 km
<b>Distanz zum Fernbahnhof:</b>	ca. 12 km
<b>Distanz zum Flughafen:</b>	ca. 100 km
<b>Distanz zur Autobahn:</b>	ca. 4 km
<b>Distanz zum Zentrum:</b>	ca. 0,3 km
<b>Distanz zur Kindertagesstätte:</b>	ca. 0,3 km
<b>Distanz zur Grundschule:</b>	ca. 0,3 km
<b>Distanz zur Realschule:</b>	ca. 9 km
<b>Distanz zum Gymnasium:</b>	ca. 12 km
<b>Distanz zur Hochschule:</b>	ca. 13 km
<b>Distanz zur Universität:</b>	ca. 13 km
<b>Distanz zur Naherholung:</b>	ca. 1 km



**Distanz zum Wandergebiet:** ca. 1 km

### Verwaltung

**Nutzungsart:** Wohnen  
**vermietet:** nein  
**verfügbar ab:** voraussichtlich Herbst 2024  
**verfügbar ab:** 01.10.2024  
**Zugang zum Objekt ab:** nach Absprache  
**Haustiere:** ja  
**Räume veränderbar:** teilweise  
**Einliegerwohnung:** ja  
**Branchen:** Wohnen, Eigennutzer  
**denkmalgeschützt:** nein  
**Gemarkung:** Waldbrunn  
**Regionaler Zusatz:** Unterfranken, Würzburg  
**Stand vom:** 19.07.2024

### Energieausweis

**Energieausweis vorhanden:** ja  
**Energieeffizienzklasse:** E  
**erstellt am:** 25.05.2023  
**gültig bis:** 24.05.2033  
**Art des Energieausweises:** nach Verbrauch  
**Verbrauchskennwert insgesamt:** ca. 146,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
**Verbrauch inkl. Warmwasser:** ja

### Beschreibung im Detail

Die 3-Zi.-Erdgeschosswohnung ist sehr gut gepflegt und wohnlich eingerichtet.

Die Dachgeschosswohnung mit Balkon ist zum Wohnen nutzbar.

Der Keller, sowie das Nebengebäude bieten viel Platz zum Abstellen, sowie für Hobby und Bastler. Im Garten können Sie Ihr eigenes Gemüse ziehen und Kinder haben viel Platz zum Spielen. Auch für Tiere ist genügend Auslauf vorhanden.

Der Zugang zur Erdgeschosswohnung kann auch barrierefrei über den Hof ermöglicht werden!



## Beschreibung der Lage

In der Gemeinde Waldbrunn, nicht weit zur Universitätsstadt Würzburg und zur Autobahn A3 Würzburg-Nürnberg, befindet sich dieses 1-2 Familienhaus. Zur Bushaltestelle und den Einkaufsmöglichkeiten sind es nur wenige Gehminuten. Auch der Kindergarten und die Schule sind schnell erreichbar. Zur Würzburger City fahren Sie ca. 13 km und zur Autobahnauffahrt Kist nach (Nürnberg/Frankfurt oder Stuttgart/Heilbronn ) sind es ca. 4 km mit dem Auto.

## Beschreibung der Ausstattung

Im Erdgeschoss befindet sich eine 3 Zimmerwohnung mit ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die geräumige Küche ist mit einer Einbauküche mit dunklen Holzfronten ausgestattet und bietet Platz zum für die Familie. Das Bad hat ein Doppelwaschbecken, Wanne und WC. Zudem gibt es 2 Schlafzimmer und ein großes, helles Wohnzimmer mit Südausgang zum Hof bzw. Terrasse.

Im Dachgeschoss befindet sich ebenfalls eine circa 61 m<sup>2</sup> große 3-Zimmerwohnung mit Südbalkon.

Im Außenbereich gibt es Sitzmöglichkeiten, den großen Hofraum mit Stellplätzen, eine Doppelgarage, sowie ein Nebengebäude und der Zugang zum hinteren Garten.

Das Haus ist voll unterkellert. jeweils mit Heiz.-, Ölraum, Wasch- und Vorratskeller, sowie Hobbyraum. Über den Außenzugang oder das Wohnzimmer gelangen Sie in den hinteren Hofbereich, zum Nebengebäude, zur Doppelgarage und Garten.

Das Haus wurde 1957 als Massivhaus errichtet und 1983 erweitert und umgebaut. Es ist mit einer Oel-Heizung ausgestattet.

Hier können Sie sich mit Ihren eigenen Ideen verwirklichen!

## Beschreibung der Preisgestaltung

415.000 Euro (inklusive Doppelgarage, Nebengebäude, gr. Grundstück und zusätzlichen Stellplätzen im Hofbereich!)

Das Grundstück kann auch teilweise abgetrennt und kleiner verkauft werden!

## Details zur Provision

3,57 % aus der Kaufsumme ( inkl. MwSt ) - Gesamtkäuferprovision (brutto)  
16.386,30 Euro



## Weitere Informationen

Kundeninformationen:

Wenn Sie Ihr Immobilienmakler nach dem Ausweis fragt hat das folgenden Grund:

Nach den Pflichten des Geldwäschegesetzes sind Kunden nach § 3 GwG zu identifizieren bevor sie in konkrete Vertragsverhandlungen treten.

Zu Identifizierung wird deshalb nach Ihrem Personalausweis oder Reisepass gefragt und dieser kopiert. Die Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt!

Als Kauf.- bzw. Mietinteressent sind Sie verpflichtet die benötigten Auskünfte zu erteilen ( Nach § 4 Abs. 6 GwG sind das: Name, Vorname, Geb.-datum, Geb.-Ort, Meldeanschrift, Staatangehörigkeit und die ausstellende Behörde).

Ferner muss der Makler klären, ob der Vertragspartner im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten ( Die damit verbundene Vollmacht ist nachzuweisen!).

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

Hettiger Immobilien, Pfarrer-Hußlein-Str. 32, 97204 Höchberg; Fax. 0931-409998 oder

[info@hettiger-immobilien.de](mailto:info@hettiger-immobilien.de)

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren beziehungsweise herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. [Für die Verschlechterung der Sache müssen Sie Wertersatz nur leisten, soweit die Verschlechterung auf einen Umgang mit der Sache zurückzuführen ist, der über die Prüfung der Eigenschaften und der Funktionsweise hinausgeht. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.]

Besondere Hinweise:

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Hettiger Immobilien Pfarrer-Hußlein-Straße 32

Andrea Hettiger 97204 Höchberg

Immobilienfachwirtin (IHK) Tel. 0049 931 40 92 40

Gutachterin für Immobilien (IHK) Fax. 0049 931 40 99 98

[www.hettiger-immobilien.de](http://www.hettiger-immobilien.de) [info@hettiger-immobilien.de](mailto:info@hettiger-immobilien.de)



## Galerie



Gartenansicht - Südlage



Terrassenplatz im Garten



Teilansicht - Wohnzimmer mit Terrassenausgang



Viel Platz für eine komfortable Couch



Großes Schlafzimmer im Erdgeschoss



Die Einbauküche gehört zum Inventar, das kostenlos überlassen wird!



Gemütliche Wohnküche - Essplatz





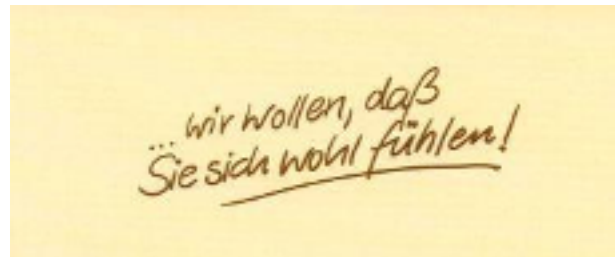
Doppelwaschbecken im Erdgeschossbad



Teilansicht Haus, massives Nebengebäude und Garage



Blick auf die 2 Garagen





## Agentur

### Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Hettiger Immobilien
<b>Adresse:</b>	Pfarrer-Hußlein-Straße 32 DE-97204 Höchberg Deutschland / Unterfranken
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Landratsamt Würzburg
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Landratsamt Würzburg
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Andrea Hettiger
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.hettiger-immobilien.de">www.hettiger-immobilien.de</a>

### Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Andrea Hettiger
<b>Telefon:</b>	0049 931 409240
<b>Fax:</b>	0049 931 409998
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@hettiger-immobilien.de">info@hettiger-immobilien.de</a>

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Unsere Angebotsangaben basieren auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.
2. Alle unsere Angebote und sonstige Mitteilungen sind nur für Sie - den Adressaten - bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit dem nachgewiesenen Objekteigentümer zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.
3. Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlussangelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.
4. Wird Ihnen ein von uns angebotenes Objekt später direkt oder über Dritte noch einmal angeboten, sind Sie andererseits verpflichtet, dem Anbietenden gegenüber die durch uns erlangte Vorkenntnis geltend zu machen und etwaige Maklerdienste Dritter bezüglich unserer Objekte abzulehnen.
5. Kommt ein Vertragsabschluss über eins der von uns angebotenen Objekte zustande, sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und die Vertragsbedingungen zu nennen.

Ein Provisionsanspruch entsteht für uns auch dann, wenn ein Vertrag zu Bedingungen geschlossen wurde, die von unseren Angeboten abweichen oder wenn der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen anderen Vertrag oder durch Zuschlag bei einer Zwangsversteigerung erreicht wird.

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Würzburg