



**IMMO
HELLER** | *#fairmieten*
#fairkaufen



DOPPELHAUSHÄLFTE

WÜRZBURG | HEIDINGSFELD

SANIERTE DOPPELHAUSHÄLFTE IN WÜRZBURG, HEIDINGSFELD

Diese Doppelhaushälfte im Stadtteil Heidingsfeld ist ein seltenes Juwel, dass schon bald Ihr zu Hause sein könnte. Die Eckdaten sind: 190 qm Wohnfläche, 228 qm Gesamtfläche und ca. 280 qm Grundstücksfläche. Auf Grund des enormen Platzangebots ist das Haus für große Familien (5 Schlafzimmer) oder als Mehrgenerationen Objekt geeignet. Im EG ist die Raumaufteilung so gestaltbar, dass eine kleine Einliegerwohnung entstehen könnte, die zusätzliche Mieteinnahmen generiert. Ein großer Pluspunkt für ihre Immobilienfinanzierung.

Das 1980 fertiggestellte Anwesen wird gerade hochwertig saniert:

Neue Elektro- und Wasserleitungen, Neue Bäder, Neue Fenster (teilweise bodentief), Neue Böden und Wände, Neue Terrasse, und vieles mehr ...

Sie können aktuell noch auf die Auswahl der Materialien und Farben, sowie je nach Baufortschritt auf

die restliche Gestaltung Einfluss nehmen. Die Heizung (Gas Zentralheizung) wurde bereits 2012 erneuert. Von der neu angelegten Terrasse kommen Sie in einen kaum einsehbaren und nach Süden ausgerichteten Garten der ausreichend Platz zum Grillen, Erholen und Bepflanzen bietet.

Zusätzlich verfügt das Haus über 2 Balkone: 1x über der Terrasse in Südausrichtung und 1x nach vorne Richtung Norden mit atemberaubendem Fernblick bis zu den Weinbergen in Randersacker. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage, ein Außenstellplatz und ein Carport zur Verfügung. Die Fertigstellung der Baumaßnahmen ist für Ende 2022 geplant.

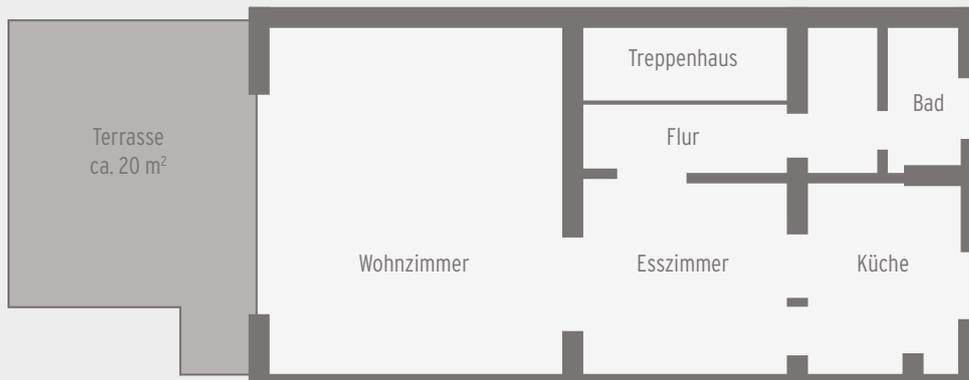
Der Kaufpreis beträgt 749.000 € und die Vermittlungsprovision nur 2,38 %.

**Besichtigungen sind nach Absprache möglich.
Für Fragen erreichen Sie uns unter 0171/1020409
(Johannes Heller).**





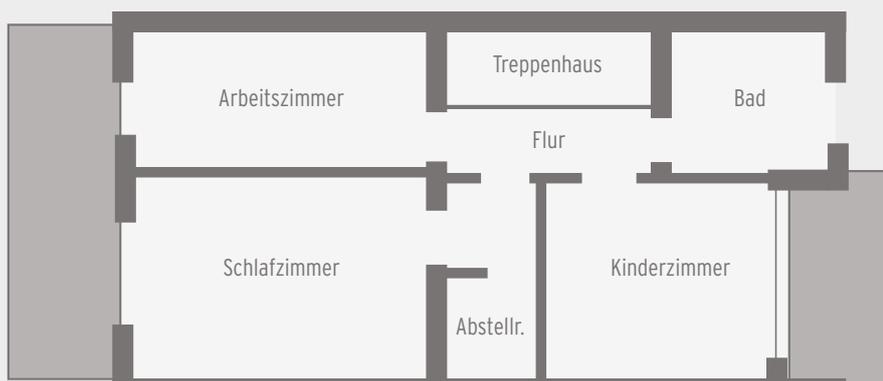
ERDGESCHOSS



ZIMMERAUFTEILUNG

Wohnzimmer	29,56 m ²
Esszimmer	11,73 m ²
Küche	8,65 m ²
Bad	3,11 m ²
Flur	7,41 m ²
Gesamt	60,46 m²

OBERGESCHOSS

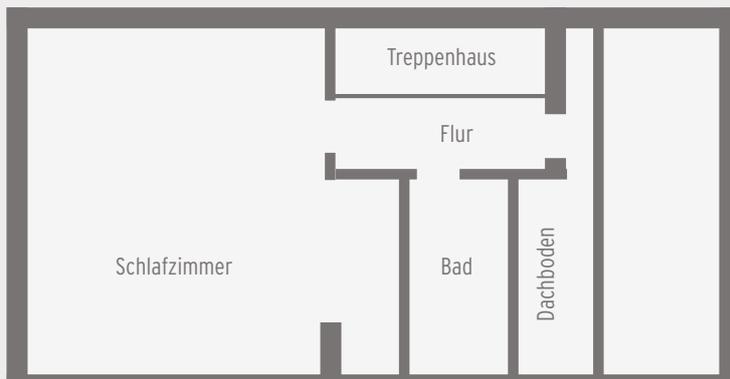


ZIMMERAUFTEILUNG

Schlafzimmer	16,73 m ²
Arbeitszimmer	11,29 m ²
Kinderzimmer	12,24 m ²
Bad	6,55 m ²
Flur	6,15 m ²
Abstellraum	2,68 m ²
Gesamt	55,44 m²



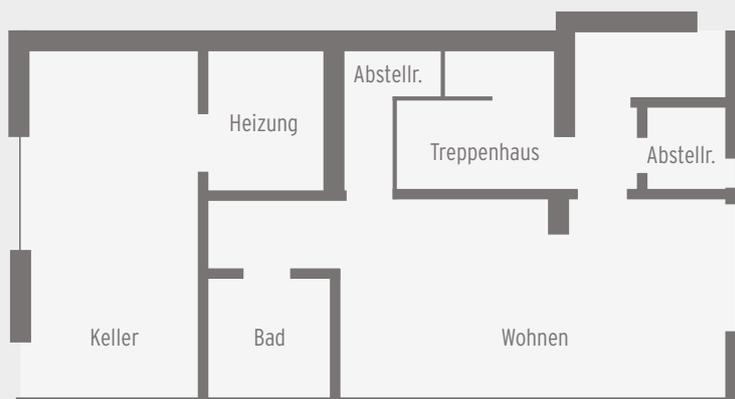
DACHGESCHOSS



ZIMMERAUFTEILUNG

Schlafzimmer	26,59 m ²
Ankleide	5,53 m ²
Flur	3,70 m ²
Dachboden	6,51 m ²
Gesamt	42,33 m²

KELLERGESCHOSS



ZIMMERAUFTEILUNG

Keller	16,75 m ²
Bad	3,92 m ²
Wohnen	23,71 m ²
Treppenhaus	3,77 m ²
Heizung	4,61 m ²
Abstellräume	3,72 m ²
Gesamt	56,48 m²



HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG FÜR IHR NEUES ZUHAUSE



HEIZUNG

Die Gaszentralheizung wurde inklusive der zugehörigen Leitungen 2012 erneuert und wird vor Übergabe der Immobilie generalüberholt. Fabrikat: Vaillant



SANITÄRTECHNIK

Alle Wasserleitungen wurden 2022 erneuert. Die Bäder werden 2022 komplett erneuert. Je nach Baufortschritt kann die Ausstattung und die Böden noch frei gewählt werden.



EXTRAS

Kamin, Garage, Stellplatz, 2 Balkone, Terrasse, Garten, Grundriss kann so gestaltet werden, dass eine Einliegerwohnung im EG entsteht



BÖDEN

Wertige Fliesen in den Nassbereichen, Vinylböden in den Wohnbereichen. Je nach Baufortschritt können Farben und Materialien noch frei gewählt werden.



SCHALLSCHUTZ

Alle alten Fenster wurden 2022 mit 3-Fach verglasten Schallschutzfenster erneuert



ELEKTRIK

Sämtliche Elektroleitungen inklusive der Verteilung wurden 2022 erneuert



JOHANNES HELLER

Inhaber IMMO HELLER

Mobil: 0171 10 20 40 9

johannes.heller@immo-heller.de

**IMMO
HELLER** | *#fairmieten*
#fairkaufen

Eichhornstraße 4, 97070 Würzburg

Telefon: 0931 780 999 90

Email: info@immo-heller.de

WWW.IMMO-HELLER.DE