

Würzburg – Lengfeld

Würzburg: Penthaus-Erstbezug, ca. 20m<sup>2</sup>  
Dachterrasse, sonnige Lage, KfW zu eff. Jahreszins  
2,11% mögl

Objektnummer: 24050001-3.4

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 489.450 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94,44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24050001-3.4 - 97076 Würzburg – Lengfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24050001-3.4 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24050001-3.4	Kaufpreis	489.450 EUR
Wohnfläche	ca. 94,44 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung
Baujahr	2024		
Stellplatz	1 x Carport, 25000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24050001-3.4 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 24050001-3.4 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Die Immobilie



EXPOSÉ

### Haus 3 · OG 2 Wohnung 3.4 94,44 m<sup>2</sup>

Wohnen / Essen / Küche	48,99 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,47 m <sup>2</sup>
Bad	5,10 m <sup>2</sup>
Flur / Garderobe	2,71 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,03 m <sup>2</sup>
Dachterrasse F2	10,14 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche gesamt** ..... 94,44 m<sup>2</sup>  
In Anrechnung an die WoiFlV werden Terrassen und Balkone mit 50 % angerechnet.

Alle Angaben sind ca. Angaben. Angegebene Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Orientierungshilfe zu verstehen. Bitte beachten Sie für die vollständigen der Informationskennzeichnung die Musterkennzeichnung. Für die vollständige Information sind die genaue Maße vor Ort zu nehmen. In Anrechnung an die WoiFlV werden Terrassen und Balkone mit 50 % angerechnet. Die Berechnung weiterer Raumgrößen erfolgt mit Rückschlüssen gemäß Handgrößen.

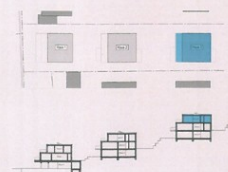
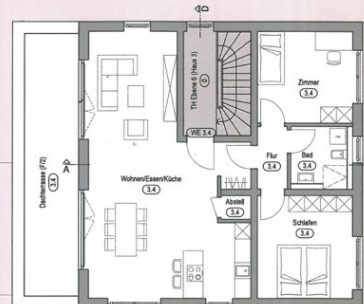


Abb. Haus 3  
Lage Wohnung 3.4  
Vogelperspektive

Abb. Haus 3  
Lage Wohnung 3.4  
Seitenansicht

Objektnummer: 24050001-3.4 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050001-3.4 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Ein erster Eindruck

SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN, SEHR GEEHRTE INTERESSENTEN Wir freuen uns, Ihnen ein kleines, wertiges Terrassen-Neubauprojekt in moderner Architektur, auf einem großzügigen, sonnigen Areal innerhalb der Stadt Würzburg vorstellen zu dürfen. Der Vertrieb dieser modernen Eigentumswohnungen mit "KfW-40 Standart" und möglicher KfW-Förderung zu 2,11% effektiver Jahreszins erfolgt über "VON POLL IMMOBILIEN". KURZER EINFÜHRUNGSTEXT: Es stehen Wohnungsgrößen von ca. 55m<sup>2</sup> bis ca. 95m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, teilweise mit Personenaufzug. Je nach Schnitt mit 2 - 3 Wohnräumen plus Nebenräume wie Bad, Abstell- /Speisekammer, Flur mit Garderobe und Lagerabteil im UG. Je nach Lage im Haus verfügen die Wohneinheiten über Terrasse, Dachterrasse oder Balkon, teils über einen eigenen "Privatgarten" an der Wohnung. Gerne informieren wir Sie bei Interesse und beantworten Ihre Fragen. Bei Erstkontakt bitten wir um Anfrage über Ihr "Lieblings Immobilien-Onlineportal". Aus rechtlichen Gründen werden Ihre vollständigen Kontaktdaten benötigt. Vielen Dank dafür! VOLLSTÄNDIGER EXPOSETEXT - "WILLKOMMEN ZUHAUSE" Mit diesem TERRASSEN-PROJEKT wird ein besonderes, regional einmaliges Vorhaben auf den Weg gebracht. Die Idee ist, einen einladenden und ausgesprochen wohnenswerten Ort mit Blick auf Würzburg zu schaffen. Diese Prämisse erfüllen unter anderem großzügige, sonnige Terrassen, ausladende Balkone sowie terrassiert angelegte Gartenflächen. Hierauf liegt das besondere Augenmerk des Bauvorhabens. Solche Wohlfühl-Attribute waren für die Planung vorrangig, ihre Umsetzung kompromisslos. Das gesamte Projekt sollte nicht einfach vorgefertigt umgesetzt werden, sondern sich individuell an den Standort und dessen Aussicht einfügen. Die kleine Wohnanlage entsteht in einem gewachsenen Wohngebiet, am Ende einer kleinen Anliegerstrasse ohne Durchgangsverkehr. Nicht nur für Familien mit Kindern ein wichtiges Argument, welches für den Standort spricht. Drei freistehende Häuser in kubistischem Design, mit jeweils nur zwei bis vier Wohnungen, stehen in leichter Hanglage etwas versetzt hintereinander, was sich auf den jeweiligen Ausblick positiv auswirkt. Durch die süd-östliche Ausrichtung ist jeder Terrasse, jedem Balkon und jedem Gartenanteil Sonnenschein sicher. So entsteht ein Zuhause zum Wohlfühlen. EINIGE DETAILS: Durch die moderne, klare Architektur auf dem großzügigen Areal von ca. 1.400 m<sup>2</sup> entsteht kein Gefühl von Enge. Zuwegungen und Bepflanzung sorgen später - nach Fertigstellung - für ein gemütliches, zeitgemäßes Flair und sind fester Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Alle PKW-Stellplätze sowie Carports, Motorrad- und Fahrradstellplätze sind auf dem Grundstück untergebracht. Genügend Raum für die sonnenverwöhnten Terrassen, Dachterrassen, Balkone und Gärten ist vorhanden. Einige der Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und mit einem Personenaufzug ausgestattet.

Jede Wohneinheit erhält ihren eigenen, abschließbaren Kellerraum. In den Kellergeschossen befindet sich zusätzlich ein Raum für Haustechnik und Räumlichkeiten für sämtliche Hausanschlüsse. Die drei Terrassenhäuser werden von einem erprobten Bauträger nach neuesten Maßstäben errichtet. In allen Wohnräumen sorgt Fußbodenheizung für wohlige, energiesparende Wärme. Effiziente Wärmepumpen sorgen für zeitgemäße, sichere und kosteneffiziente Wärmeversorgung. Alle Wohneinheiten verfügen über moderne, barrierefrei Bäder sowie hochwertige Kunststofffenster mit elektrisch angetriebenen Aussen-Rollläden. Es steht eine große Auswahl an hochwertigen Echtholzbelägen und zeitgemäßen Fliesen für die Fußböden bereit. In den Treppenhäusern ist ein Naturstein-Belag vorgesehen. Nähere Angaben zur Ausstattung der jeweiligen Wohnungen können Sie gerne einer gesonderten Baubeschreibung entnehmen. Ist Ihr Interesse geweckt? - Stellen Sie doch gleich eine Anfrage über das Immobilienportal auf dem Sie dieses Expose gerade lesen. Wir melden uns so zeitnah als möglich zurück.



Objektnummer: 24050001-3.4 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Ausstattung und Details

### AUSSTATTUNGSDETAILS IM ÜBERBLICK:

- Energiesparende Bauweise "KfW-40 Standard" - KfW-Fördermöglichkeit zu 2,11% effektiver Jahreszins
- Wohnungsgrößen von ca. 55m<sup>2</sup> bis ca. 95m<sup>2</sup> verfügbar
- Moderne Architektur mit klaren Linien
- Ausführung durch ausgewählte und erprobte Handwerksfirmen
- Helle, lichtdurchflutete Grundrisse
- Großzügige Raumhöhen
- Einige Wohnungen sind barrierefrei, mit Personenaufzug erreichbar
- Große Balkone, Terrassen, Dachterrassen und private Gärten
- Fenster mit 3-Scheiben-Verglasung für bestmöglichen Wärme- und Schallschutz
- Heizungsanlage auf modernstem Stand
- Wohlfühlatmosphäre durch Fußbodenheizung
- Echtholzböden im Wohnbereich
- Große Fliesenkollektion in unterschiedlichen Formaten für Bäder und Böden
- Bodenebene, geflieste Duschen
- Regenkopfbrausen und zusätzliche Handbrausen in den Duschen
- Unterputzarmaturen in den Duschbereichen
- Handtuchheizkörper in den Bädern
- Hochwertige Badeobjekte von deutschen Herstellern
- Mehrere TV-Anschlüsse pro Wohnung
- Abstellräume / Speisekammern in den Wohnungen, zusätzliche im UG
- Personenaufzug
- Carport- und Außenstellplätze
- Motorradstellplätze
- Fahrradstellplätze

Objektnummer: 24050001-3.4 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Alles zum Standort

Die beliebte, international bekannte Universitäts- und Bezirkshauptstadt mit ca. 130.000 Einwohnern ist unter anderem für ihre Gebäude im Barock- und Rokokostil bekannt, sowie ihre spektakuläre Lage inmitten der Weinberge. Mit einer Vielzahl an Weinstuben, Weinkellern und Weingütern ist Würzburg und das städtische Umfeld, das Herz der Weinregion Franken in Bayern. Die Stadt lässt kulinarisch, klimatisch und kulturell kaum Wünsche offen. Ihr lebendiger Flair ist nicht nur bei den zahlreichen Studenten sehr beliebt. Das ganze Jahr hindurch erlebt man Veranstaltungen und Feste mit regionalen Spezialitäten und überregionalem Angebot. Würzburg vereint von vielem das Beste. Im Nordosten der Stadt befindet sich der Stadtteil Lengfeld, an einem Knotenpunkt in leicht exponierter Lage. Der ideale Ausgangspunkt um sowohl die Würzburger Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufs-, Gastronomie und Freizeit-Angeboten, als auch alle wichtigen Verkehrsanbindungen innerhalb weniger Minuten und ohne große Umwege zu erreichen. Der Stadtteil war bis zur bayerischen Gebietsreform eine selbstständige Gemeinde am Stadtrand. Auch deshalb ist dort, im jetzigen Stadtteil, eine gute, lokale Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen, Vereinen usw. vorzufinden. Alle Universitätsstandorte in Würzburg, auch die Würzburger Unikliniken sind schnell erreichbar. Würzburg-Lengfeld ist somit die perfekte Verbindung aus attraktiver Wohnlage und vorteilhafter Infrastruktur. Verkehrsanbindungen: B 19 > 4 Minuten A 7 > 10 Minuten A 3 > 11 Minuten A 81 > 18 Minuten Entfernungen zu den umliegenden Städten: ca. 43 km > Schweinfurt ca. 84 km > Aschaffenburg ca. 92 km > Bamberg ca. 108 km > Nürnberg ca. 122 km > Frankfurt

Objektnummer: 24050001-3.4 - 97076 Würzburg – Lengfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22 Würzburg  
E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)