

Bieberehren – Würzburger Umland

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Weitblick in ruhiger Lage zu verkaufen

????????? ??????????: 24050029



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

???? ??????: 310.000 EUR • ??????????: ca. 197 m<sup>2</sup> • ?????????: 6.5 • ??????? ??: 575 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

?? ??? ??????

???????? ??????????	24050029
????????????	ca. 197 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ??????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	6.5
????????????? ???	4
?????????	
?????????	2
????? ?????????????	1973
????? ?????????????	1 x ??????

????? ???????	310.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2017
?????????	????????
?????????????	
?????????????????????	ca. 21 m <sup>2</sup>
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	144.40 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	15.12.2029	??????????????	
??????????????????		?????????????	E
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	???????????	

??????? ???????: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

?? ????????



??????? ???????: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

?? ????????



??????? ???????: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

?? ????????



???????? ??????????: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

?? ?????????





??????? ???????: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

?? ????????



???????? ??????????: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

?? ?????????



??????? ???????: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

??? ?????? ???????????

Sehr geehrte Interessentinnen, sehr geehrte Interessenten Wir freuen uns Ihnen dieses gut geschnittene Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und XL-Garage in ruhiger Lage von Bieberehren mit schönem Weitblick vorstellen zu dürfen. Das Haus ist bezugsfrei und teilt sich auf in ein "Hanggeschoss" mit Einliegerwohnung, dem Erdgeschoss sowie einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Es steht auf einem ca. 575 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die seitlich am Haus stehende, übergroße "XL-Garage" ist mit einem elektrisch betriebenen Garagentor ausgestattet. Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück eine beheizbare Gartenpavillon, die mit Sitzbank und Tisch ausgestattet ist. Im Bereich des Haus-Haupteingangs liegt die Terrasse der EG-Hauptwohnung mit einem imposanten, bruchsteingemauerten Gartengrill. Die Hauptwohnung im Erdgeschoss bietet ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist unterteilt in Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, Küche, Speisekammer, Tageslichtbad mit bodenebener Dusche und Gäste-WC. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer (ca. 25 m<sup>2</sup>) mit großer Fensterfront hat einen Zugang zum ca. 10 m<sup>2</sup> großen Balkon mit Markise; von dort haben Sie einen herrlichen Ausblick über die Landschaft. Der Essbereich befindet sich zwischen Küche und Wohnzimmer. Das geräumige, helle Badezimmer mit bodenebener Dusche bietet Stauraum durch eingebaute Badezimmermöbel. Die Einliegerwohnung befindet sich im Hanggeschoss und ist über einen separaten Hauseingang erreichbar. Sie hat eine Wohnfläche von ca. 68 m<sup>2</sup> und verfügt über zwei Zimmer, eine große Küche mit kompletter Einbauküche sowie einem Tageslichtbad mit bodenebener Dusche. Das Wohnzimmer mit seinen ca. 20 m<sup>2</sup> hat Zugang zur eigenen überdachten Terrasse mit Markise. Hinter der Einliegerwohnung liegt der abschließbare Zugang zum Treppenhaus das ins Erdgeschoss führt und fünf Kellerräume. Im einzelnen sind dies Heizraum, Tankraum, Waschküche sowie zwei Lagerräume. Die Ölheizung wurde 2017 neu eingebaut. Das nicht ausgebaute, jedoch beheizbare Dachgeschoss wird durch zwei große Fenster in den Giebelseiten belichtet. Der Kaufpreis beträgt 310.000,-€ inkl. XL-Garage und zwei Einbauküchen. Die Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis. WIR BITTEN HÖFLICH UM BEACHTUNG: BESICHTIGUNGEN SIND NUR NACH VORAB-EINGANG EINES GEEIGNETEN BONITÄTSNACHWEISES MÖGLICH.

??????? ???????: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

???????????????? ???? ??????????

Zusammenfassung der Zahlen, Daten und Fakten:

- Der Erstbezug erfolgte 1973
- Das Grundstück ist ca. 575 m<sup>2</sup> groß
- Die vorhandene Gesamt-Wohnfläche beträgt ca. 194 m<sup>2</sup>. Im EG ca. 126 m<sup>2</sup>, in der ELW ca. 68 m<sup>2</sup>
- Im Erdgeschoss befinden sich 4,5 Wohnräume plus Küche mit EBK, Speis, Tageslichtbad und Gäste-WC
- Die separate Einliegerwohnung besteht aus 2 Zimmern plus Küche, Tageslichtbad und Terrasse
- Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut jedoch beheizbar
- Alle Fenster des Hauses sind mit Außenrollos versehen
- Der vorhandene Öl-Heizkessel mit Warmwasserspeicher und Steuerung wurde 2017 eingebaut
- Zum Haus gehört eine übergroße "XL-Garage" mit ca. 38 m<sup>2</sup> und elektr. angetriebenem Garagentor
- Im Außenbereich befindet sich ein Gartenpavillon und ein Grillplatz mit gemauerten Grill
- Der Garten ist pflegeleicht angelegt

??????? ???????: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

??? ??? ??? ???????????

Bieberehren liegt im südlichen Teil des Landkreises Würzburg und ist der Verwaltungsgemeinschaft Röttingen zugeordnet. Mit ca. 1.000 Einwohnern ist dieser kleine Ort angenehm ruhig und beschaulich. Geprägt wird Bieberehren überwiegend von Forst- und Landwirtschaft. Die überregional bekannte Kleinstadt Röttingen ist das ca. 4 km entfernt gelegene "Nahversorgungszentrum". Dort ist von Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher Versorgung über Kultur und Gastronomie, Kindergarten, Grund- und Hauptschule alles vorhanden. Realschulen findet man in Creglingen, Ochsenfurt u. Uffenheim, Gymnasien in Weikersheim, Marktbreit u. Uffenheim. Individualverkehr: Durch die Lage inmitten der drei Autobahnen A3, A7 sowie A81 und der B 19 (romantische Straße) sind Anschlüsse in alle Richtungen vorhanden. ÖPNV: Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie mobil, denn die Bus-Haltestelle ist nur ca. 500 m entfernt. In Röttingen befindet sich der nächstgelegene Bahnanschluß.

??????? ?????????: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 144.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist  
Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 24050029 - 97243 Bieberehren – Würzburger Umland

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)