

# Natursteinhaus mit Flair: Zwei Wohnungen mit Scheune & Hof – Eigentum mit vielen Möglichkeiten!



97084 Rottenbauer

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 155,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 495.000,00 EUR

Scout-ID: 160052241

**STARK**  
IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner:

Stark Immobilien

Stark Immobilien

E-Mail: [kaufanfrage@starkimmo.de](mailto:kaufanfrage@starkimmo.de)

Tel: +49 9366 6543

Mobil: +49 177 2843735

Web: <http://www.starkimmo.de>

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	573,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1900
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2021
Heizungsart:	Holz-Pelletheizung
Baujahr laut Energieausweis:	1900
Bezugsfrei ab:	zeitnah - nach Absprache
Garage/Stellplatz:	Carport

Provision für Käufer: 2,38 % des Kaufpreises inkl. MwSt.

# Natursteinhaus mit Flair: Zwei Wohnungen mit Scheune & Hof – Eigentum mit vielen Möglichkeiten!



97084 Rottenbauer

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 155,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 495.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Ländlicher Charme in Stadtnähe:

Das historische Natursteinhaus wurde um das Jahr 1900 herum erbaut und in den vergangenen Jahren immer wieder renoviert.

1994 erfolgte die Aufteilung in zwei Eigentumswohnungen, wobei auch die großzügigen Nutzflächen in der Scheune sowie auf dem Dachboden den beiden Wohnungen fest zugeordnet wurden.

Ideal für Handwerker und Anpacker:

Im Nebengebäude ist eine Werkstatt mit Lager eingerichtet, in der Sie ausreichend Platz zum Arbeiten und Werken finden.

So bietet das Haus heute vielfältige Möglichkeiten - als Generationenhaus, zusammenwohnen mit Freunden, teilweise oder ganz vermieten, und falls Sie einfach mehr Platz benötigen nutzen Sie das ganze Haus einfach selbst :-)

## Ausstattung:

Die beiden Wohneinheiten sind wie folgt aufgeteilt:

Im Erdgeschoss gibt es eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> plus Diele, Küche und Bad.

Hier wurde im Jahr 2021 eine neue Pelletsheizung eingebaut, auch das Badezimmer ist hell und modern renoviert.

Auch die Wohnung im Obergeschoss verfügt über 3 Zimmer plus Küche und Bad, insgesamt ca. 75 m<sup>2</sup>.

Hier wird mit Nachtspeicheröfen geheizt.

Der Energieausweis ist bereits in Arbeit und wird zeitnah vorliegen.

Das Haus ist, wie in der Bauzeit üblich, nur zum Teil unterkellert, es gibt jedoch einen - heute wieder sehr begehrten - Gewölbekeller auf dem Anwesen.

Weiterer Stauraum ist, wie bereits beschrieben, mehr als ausreichend vorhanden.

Im Innenhof gibt es nicht nur Stellplätze und ein Carport sondern auch einen kleinen Garten mit einer Pergola.

## Lage:

Rottenbauer, der heute südlichste Stadtteil von Würzburg, war bis 1973 eigenständige Gemeinde im Landkreis Würzburg. Der ehemals ländlich geprägte Ort hat sich seit der Eingemeindung zur Stadt Würzburg, aber insbesondere in jüngerer Vergangenheit, sehr dynamisch zu einer stark nachgefragten Wohnlage entwickelt. Auch durch den Anschluss an das Straßenbahnnetz entwickelte sich der Ort zu einem begehrten Wohnort im Würzburger Speckgürtel - mit dörflichem Charakter, umgeben von Grün, aber mit städtischer Infrastruktur.

Diesen dörflichen Charakter spiegelt das Anwesen im Altort mit seiner Natursteinfassade und dazugehöriger Scheune noch wider, dennoch sind alle Dinge des täglichen Bedarfs und die

wider, dennoch sind alle Dinge des täglichen Bedarfs und die Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar.

## Sonstiges:

Haben Sie ernsthaftes Interesse an dem Haus und würden es gerne einmal besichtigen?

Dann senden Sie uns bitte eine Kontaktanfrage per E-Mail mit folgenden Informationen:

•Ihre vollständige aktuelle Anschrift mit Festnetz- und Handynummer

Wenn wir diese Informationen vollständig erhalten haben können wir Ihnen das Objekt nachweisen und einen Besichtigungstermin für Sie vereinbaren bzw. Ihnen die Anschrift des Hauses nennen.

Wir bitten Sie um Verständnis, falls es bei der sehr hohen Anzahl von Anfragen momentan zu etwas längeren Wartezeiten kommen kann - wir bemühen uns, möglichst alle Anfragen zeitnah zu beantworten.

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben der Auftraggebers oder eines Dritten.

Der Makler und das Maklerbüro übernehmen hierfür keine Haftung.

Nachweispflicht:

Wir bitten Sie zu beachten, dass wir aufgrund der uns vom Eigentümer auferlegten Nachweispflicht nur Anfragen mit vollständig ausgefüllter Angabe der Anschrift und Rufnummer bearbeiten!

Das Geldwäschegesetz sieht vor:

Der Vertragspartner ist zu identifizieren.

Dies geschieht

•durch Einsichtnahme in den Personalausweis – Name, Geburtsort und -datum, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde sind zu vermerken.

•bei Firmen durch Einsicht in das Handelsregister. Es werden die Firmenbezeichnung, Rechtsform, Registernummer, Anschrift und Sitz oder Sitz der Hauptniederlassung sowie der Name des gesetzlichen Vertreters vermerkt.

# Natursteinhaus mit Flair: Zwei Wohnungen mit Scheune & Hof – Eigentum mit vielen Möglichkeiten!

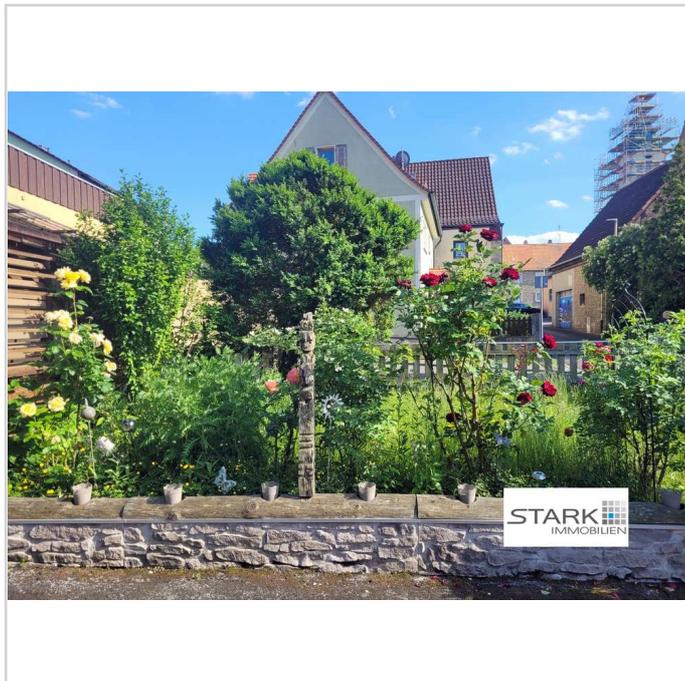


97084 Rottenbauer

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 155,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



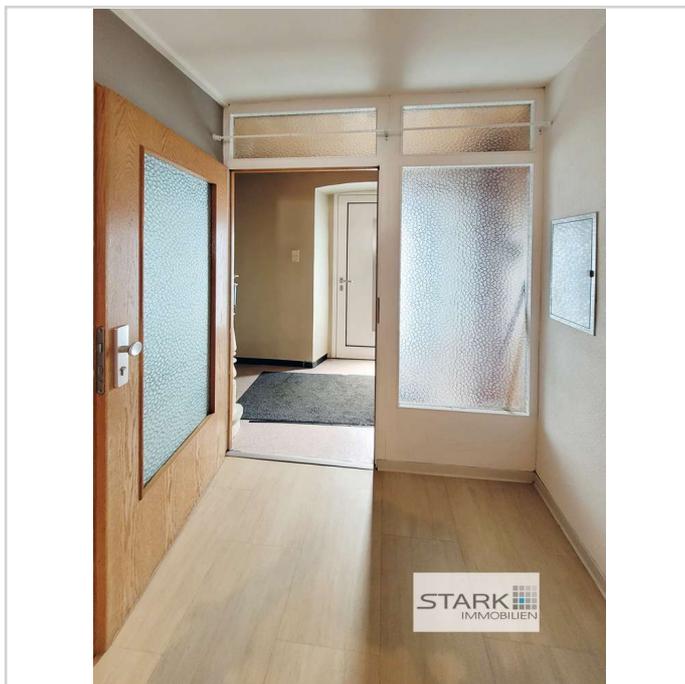
Außenansicht Hofseite 1



A Hof mit Garten



Außenansicht Hofseite



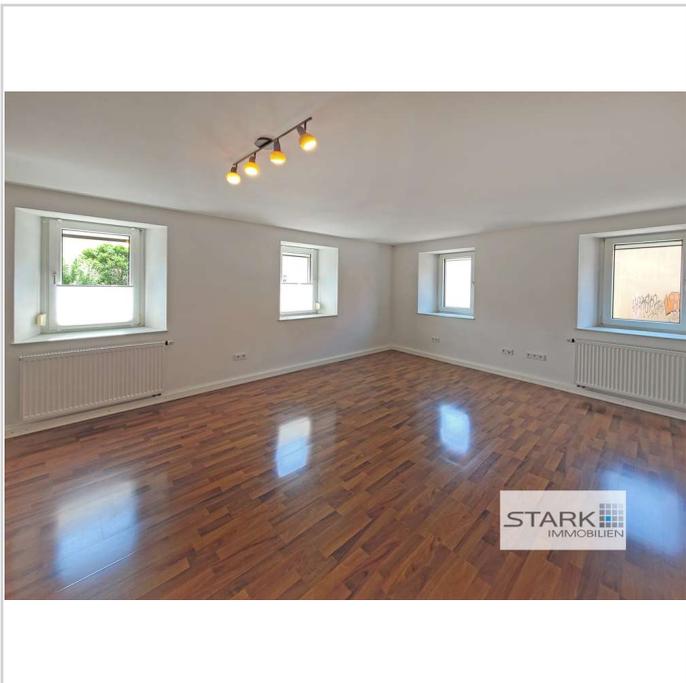
EG Eingang Diele

# Natursteinhaus mit Flair: Zwei Wohnungen mit Scheune & Hof – Eigentum mit vielen Möglichkeiten!

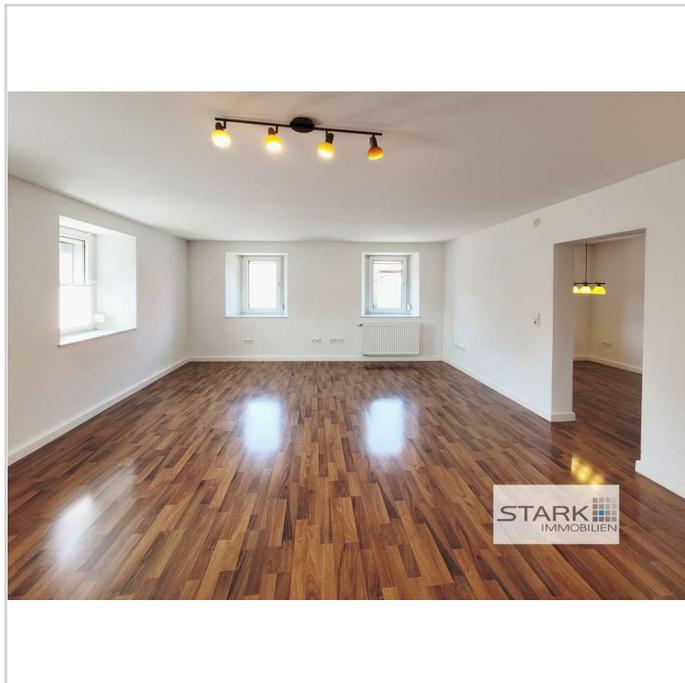


97084 Rottenbauer

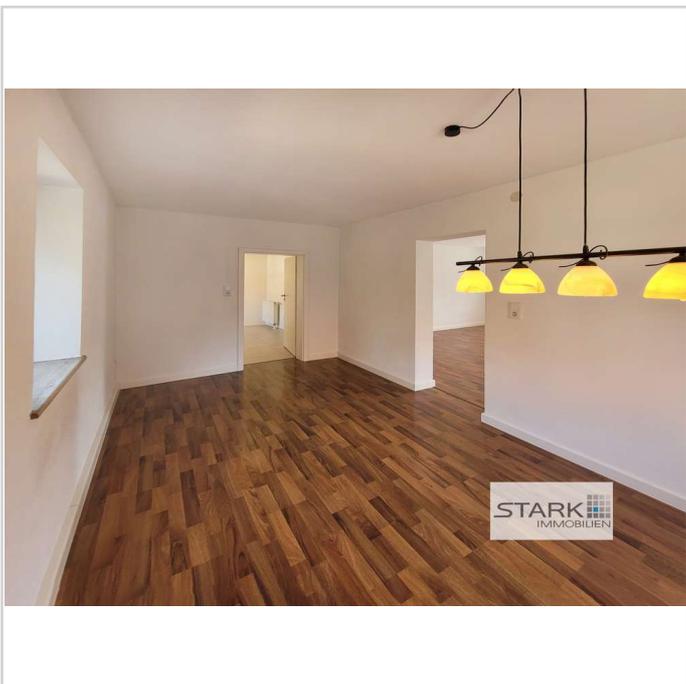
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 155,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



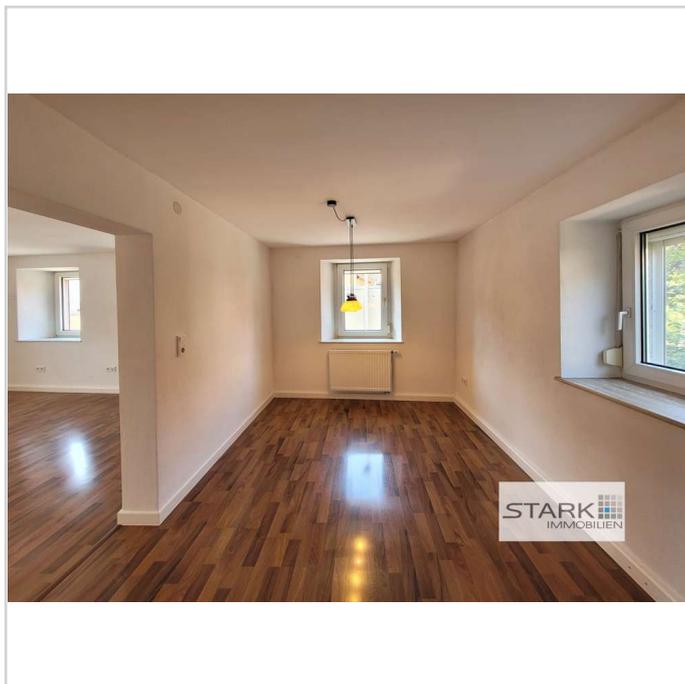
EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Esszimmer Blick Wohnzimmer



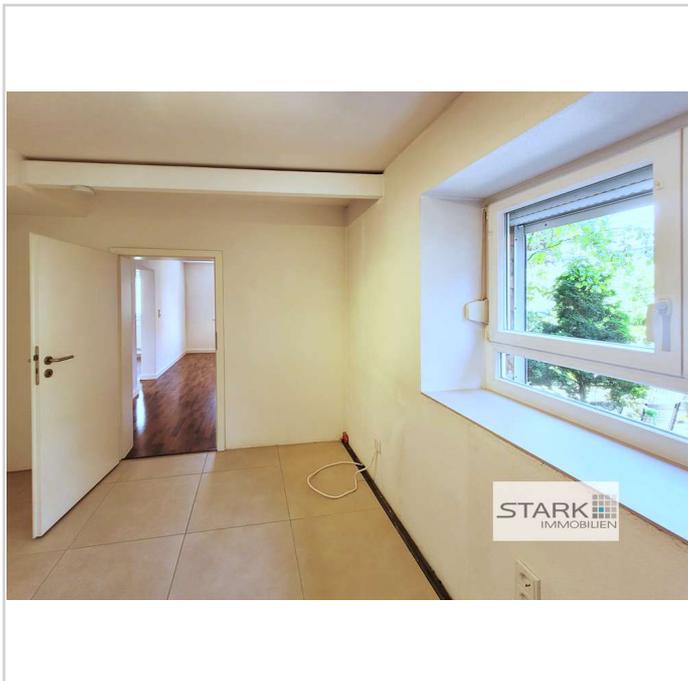
EG Esszimmer

# Natursteinhaus mit Flair: Zwei Wohnungen mit Scheune & Hof – Eigentum mit vielen Möglichkeiten!

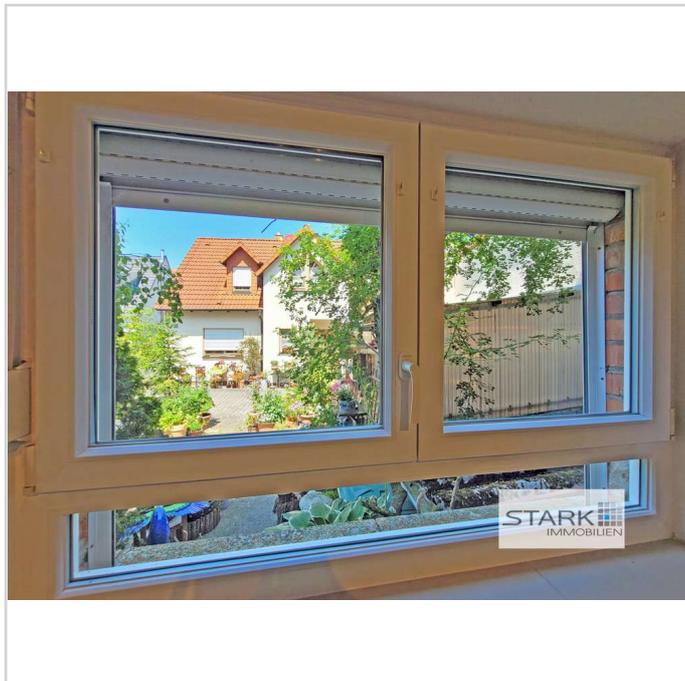


97084 Rottenbauer

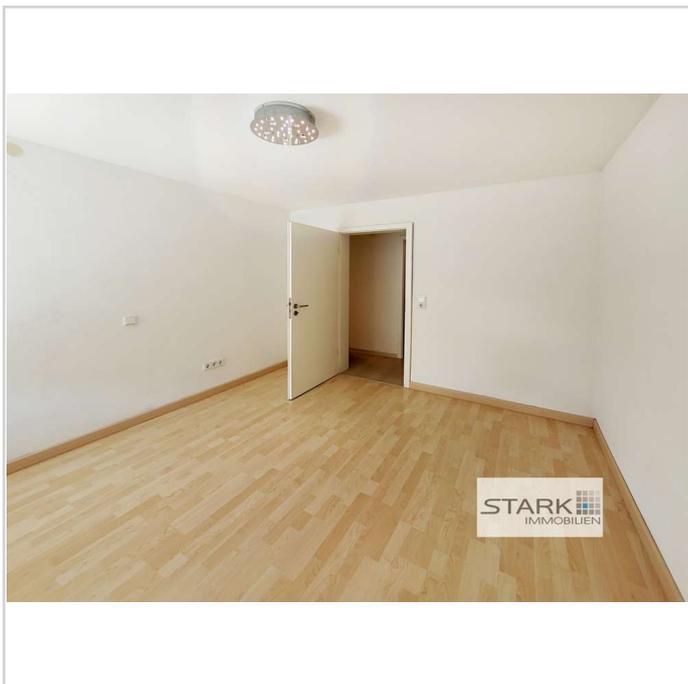
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 155,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



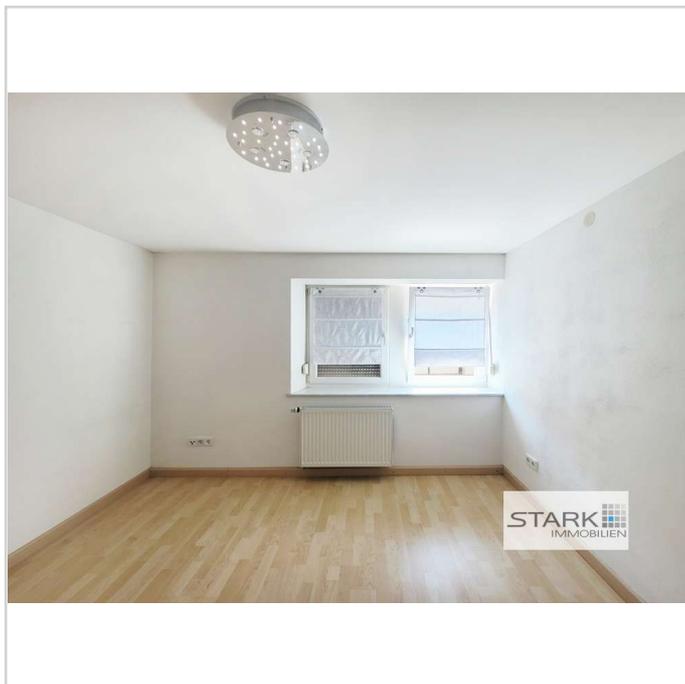
EG Küche Blick Esszimmer



EG Küche Fenster



EG Schlafzimmer



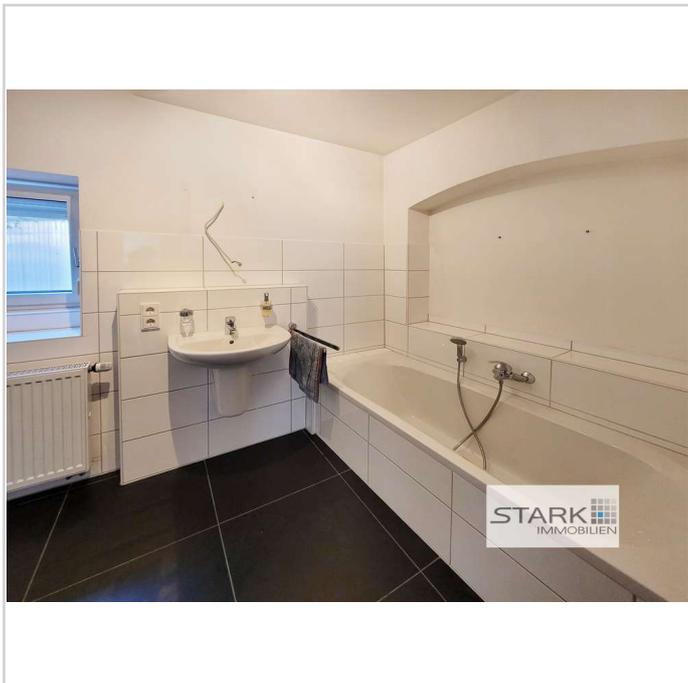
EG Schlafzimmer Fensterseite

# Natursteinhaus mit Flair: Zwei Wohnungen mit Scheune & Hof – Eigentum mit vielen Möglichkeiten!

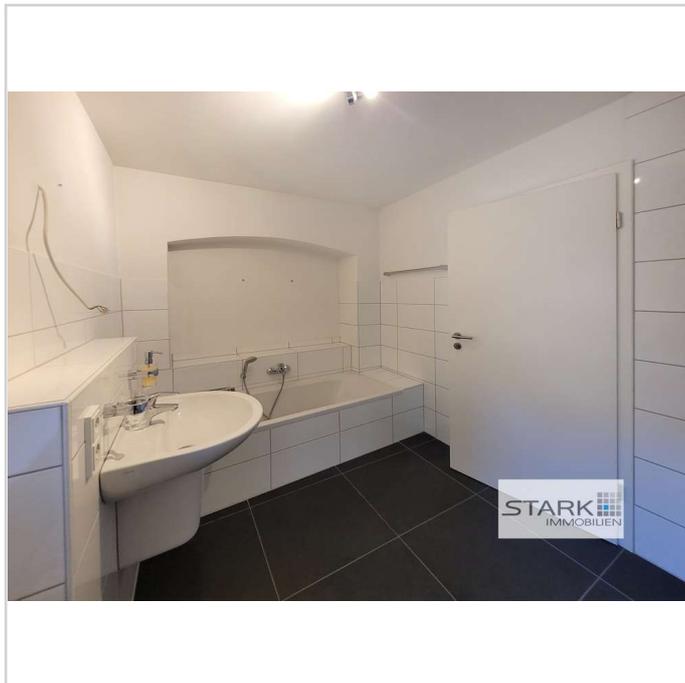


97084 Rottenbauer

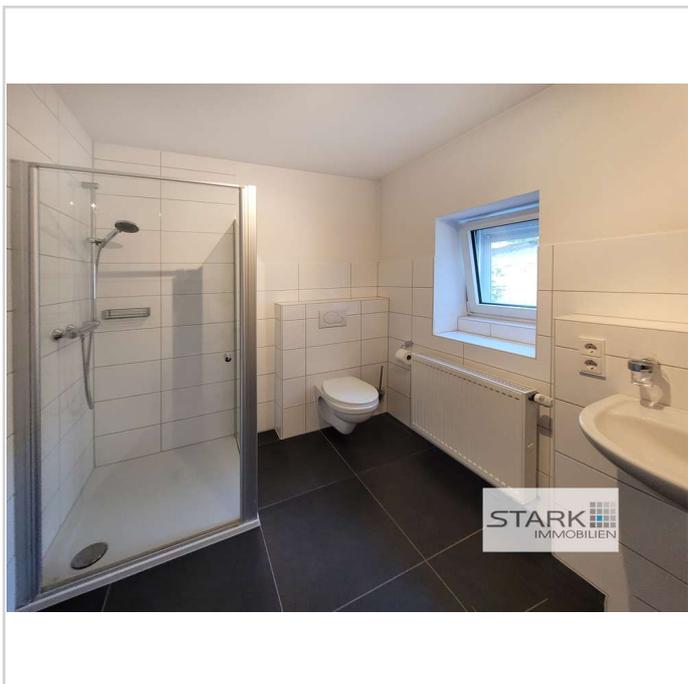
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 155,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



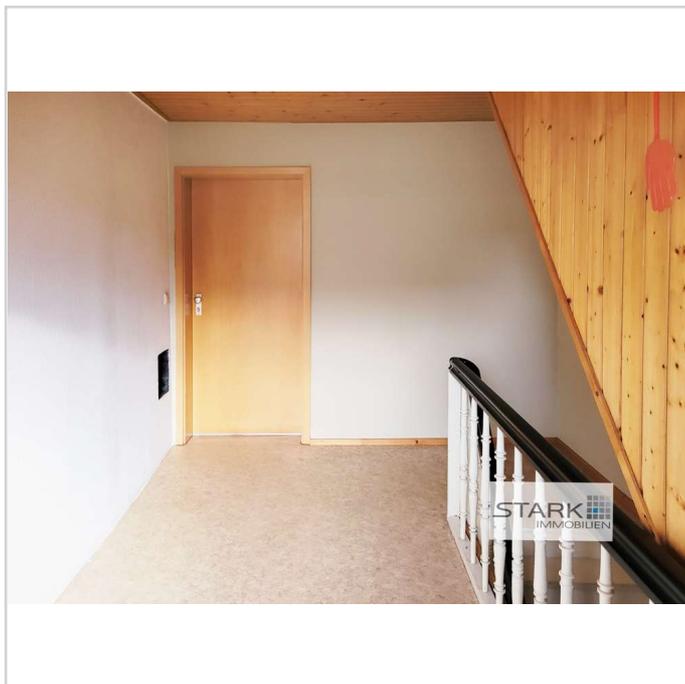
EG Badezimmer



EG Bad Wanne



EG Bad Fensterseite



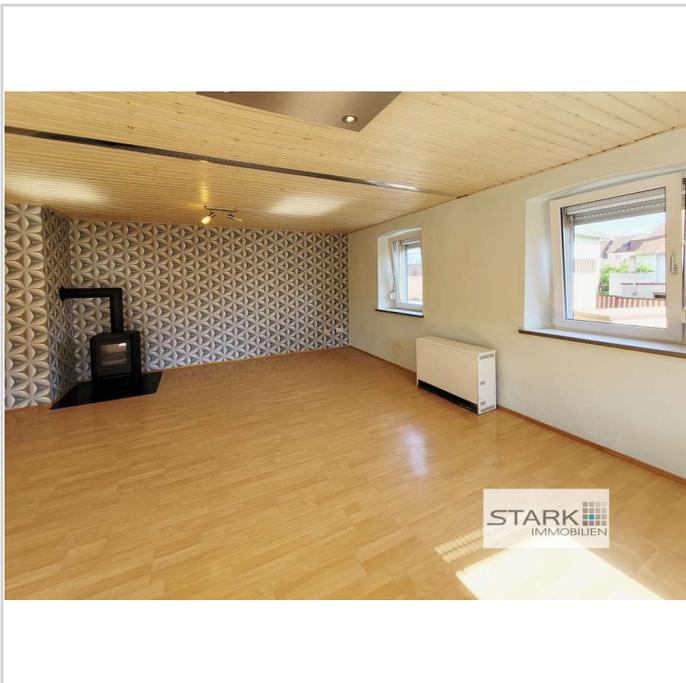
Treppenhaus

# Natursteinhaus mit Flair: Zwei Wohnungen mit Scheune & Hof – Eigentum mit vielen Möglichkeiten!

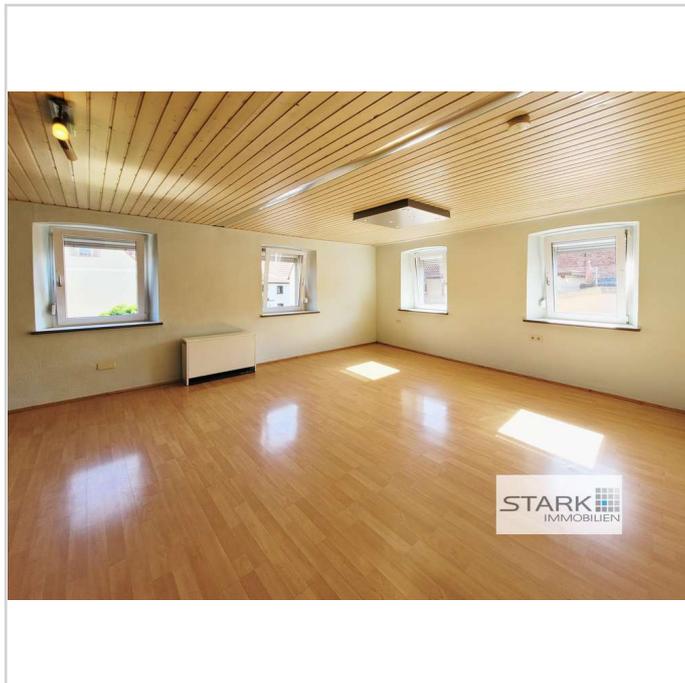


97084 Rottenbauer

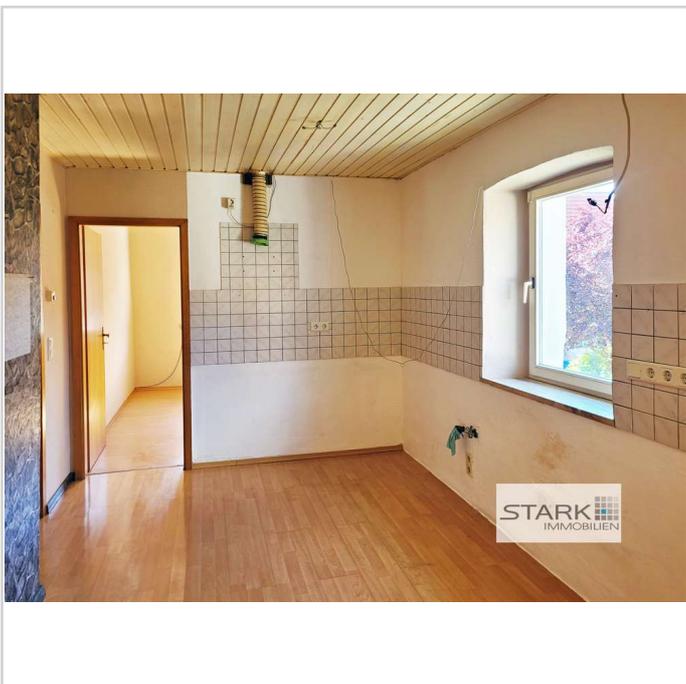
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 155,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



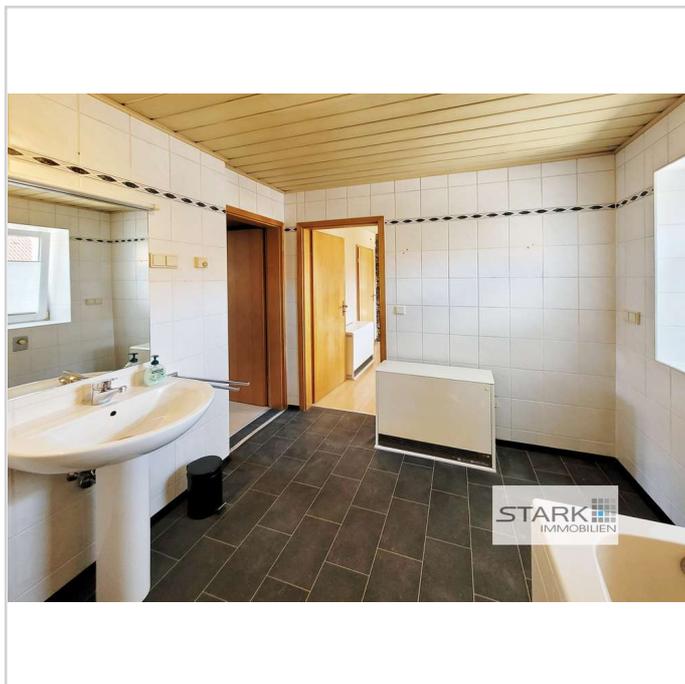
OG Wohnzimmer



OG Wohnzimmer (2)



OG Küche



OG Badezimmer

# Natursteinhaus mit Flair: Zwei Wohnungen mit Scheune & Hof – Eigentum mit vielen Möglichkeiten!



97084 Rottenbauer

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 155,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



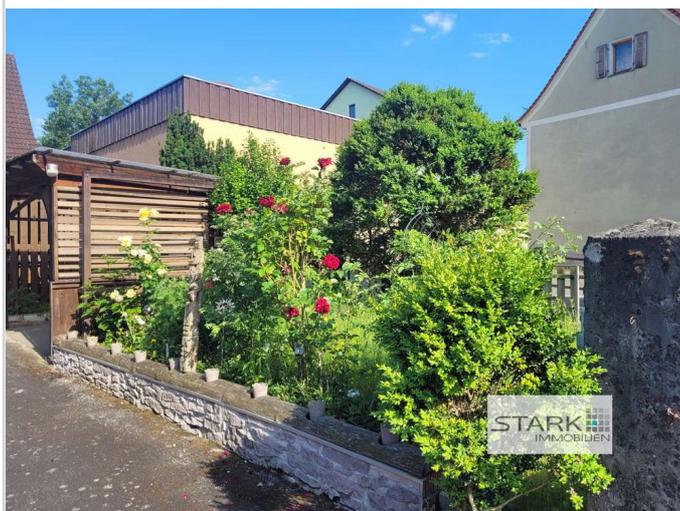
OG Bad mit Wanne und Dusche



OG Schlafzimmer



Parken im Hof



Hof

## Natursteinhaus mit Flair: Zwei Wohnungen mit Scheune & Hof – Eigentum mit vielen Möglichkeiten!



97084 Rottenbauer

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 155,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 495.000,00 EUR

**STARK**   
IMMOBILIEN

Zu verkaufen!

## Natursteinhaus mit Flair: Zwei Wohnungen mit Scheune & Hof – Eigentum mit vielen Möglichkeiten!



97084 Rottenbauer

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 155,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 495.000,00 EUR

