**Würzburg – Frauenland**

# Luxuriöses Familiendomizil mit Pool und Garten – Wohnen auf höchstem Niveau in Würzburg

***Property ID: 25050021***

**PURCHASE PRICE:** 3.490.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 356,95 $m^2$ • **ROOMS:** 11 • **LAND AREA:** 1.390 $m^2$

**Property ID: 25050021 - 97074 Würzburg – Frauenland**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25050021 - 97074 Würzburg – Frauenland**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25050021 |
| Living Space | ca. 356,95 m² |
| Roof Type | Half-hipped roof |
| Rooms | 11 |
| Bedrooms | 7 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1924 |
| Type of parking | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 3.490.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2019 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Balcony |

**Property ID: 25050021 - 97074 Würzburg – Frauenland**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 20.05.2035 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 191.23 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | F |
| Year of construction according to energy certificate | 1924 |

**Property ID: 25050021 - 97074 Würzburg – Frauenland**

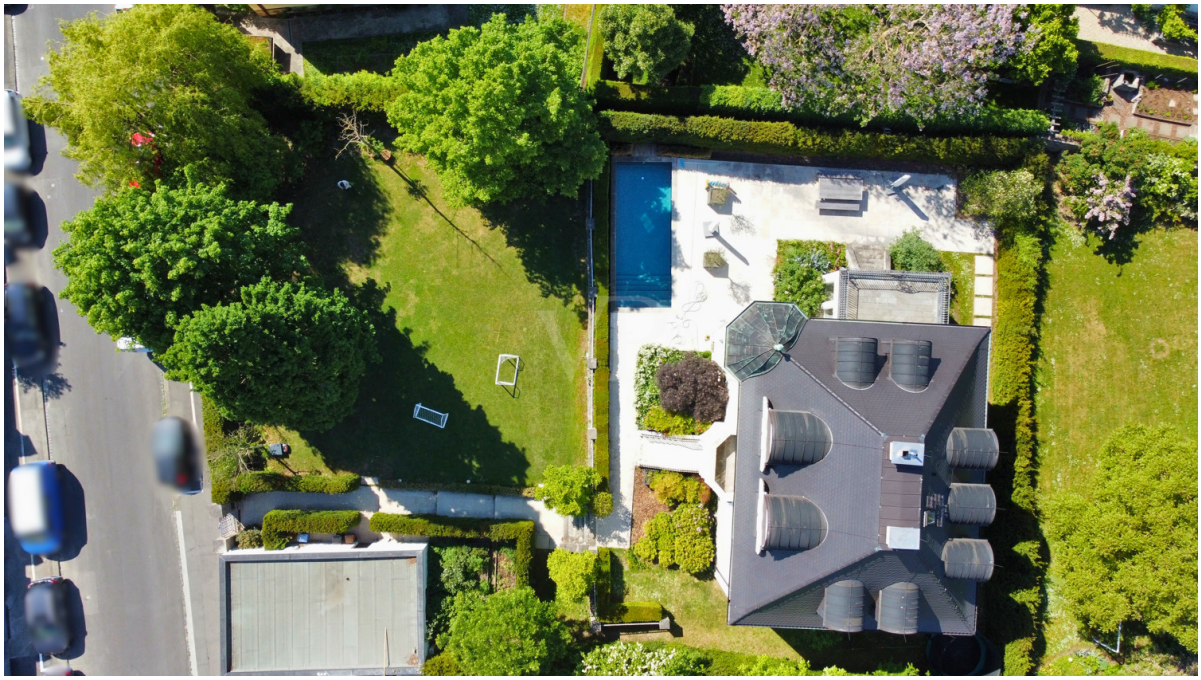
# The property

**Property ID: 25050021 - 97074 Würzburg – Frauenland**

# The property

**Property ID: 25050021 - 97074 Würzburg – Frauenland**

# The property



**Property ID: 25050021 - 97074 Würzburg – Frauenland**

# The property

**Property ID: 25050021 - 97074 Würzburg – Frauenland**

# The property

**Property ID: 25050021 - 97074 Würzburg – Frauenland**

# The property

**Property ID: 25050021 - 97074 Würzburg – Frauenland**

# The property

**Property ID: 25050021 - 97074 Würzburg – Frauenland**

# The property

**Property ID: 25050021 - 97074 Würzburg – Frauenland**

# The property

**Property ID: 25050021 - 97074 Würzburg – Frauenland**

# The property

**Property ID: 25050021 - 97074 Würzburg – Frauenland**

# A first impression

In einer der begehrtesten Wohnlagen Würzburgs präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als ein wahres Juwel moderner Wohnkultur. Eingebettet in ein großzügiges, gepflegtes Grundstück und umgeben von stilvoller Nachbarschaft, vereint dieses exklusive Anwesen eindrucksvoll architektonische Raffinesse mit zeitloser Eleganz. Hier trifft klare Formensprache auf luxuriöse Ausstattung, während weitläufige Räume und edelste Materialien ein Wohnambiente schaffen, das selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Bereits beim Betreten der Villa offenbart sich im Erdgeschoss der repräsentative Charakter dieses Hauses. Ein großzügiger Eingangsbereich empfängt Bewohner und Gäste mit einem offenen, lichtdurchfluteten Raumgefühl. Das angrenzende Esszimmer bietet durch seine großen Fenster einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten und lädt zu stilvollen Dinners in intimer wie geselliger Runde ein. Der Wohnbereich, ausgestattet mit raumhohen Fensterfronten, öffnet sich zur umlaufenden Terrasse hin und verschmilzt nahezu nahtlos mit dem Außenbereich. Hier fließen Innen- und Außenraum ineinander – ein idealer Ort für entspannte Stunden oder große Empfänge unter freiem Himmel. Die angrenzende, Küche mit separatem Essbereich erfüllt Ihre Ansprüche an Funktionalität und Design. Ein elegantes Büro sowie ein geschmackvoll gestaltetes Gäste-WC runden das Erdgeschoss perfekt ab.

Im ersten Obergeschoss offenbart sich die private Rückzugsoase dieser Villa. Das Elternschlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet Zugang zu der großzügigen Ankleide. Drei weitere, großzügig geschnittene Kinderzimmer bieten auch einer größeren Familie individuellen Raum zur Entfaltung. Das stillvolle Badezimmer lässt keine Wünsche offen - ein Ort der Ruhe und Entspannung.

Das Dachgeschoss erweitert den Wohnraum nochmals erheblich und ist ideal für größere Familien oder Gäste geeignet. Drei weitere Kinderzimmer sowie ein eigenes Badezimmer bieten Privatsphäre und Komfort. Ein praktischer Abstellraum sorgt zusätzlich für Ordnung und Struktur.

Auch im Kellergeschoss setzt sich die durchdachte Planung dieses Hauses fort. Neben einer großzügigen Waschküche befinden sich hier ein Vorraum, ein Lagerraum sowie ein Heizraum – perfekt organisiert und diskret integriert.

Die zahlreichen Ausstattungsmerkmale dieser Immobilie sprechen für sich: Edle

Materialien wie Marmor, Naturstein, Parkett und exklusive Designerfliesen durchziehen das gesamte Haus und verleihen ihm ein stilvolles, hochwertiges Ambiente. Die großzügige Terrasse lädt zu sonnigen Nachmittagen und langen Abenden im Freien ein. Der luxuriöse Pool mit Gegenstromanlage unterstreicht das exklusive Freizeitangebot dieses Anwesens. Die Doppelgarage sowie die echten Holztüren in allen Wohnbereichen zeugen ebenso von durchgängig hoher Bauqualität und Liebe zum Detail.

Mit insgesamt sieben Schlafzimmern, einem offenen, lichtbetonten Wohnkonzept, hohen Decken und einer einzigartigen architektonischen Handschrift bietet diese Villa ein Wohnerlebnis der Extraklasse – ein perfektes Refugium für Familien, die das Besondere suchen. Hier vereinen sich Eleganz, Komfort und Privatsphäre in vollendeter Harmonie.

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Statement. Ein Ort, an dem sich Lebensqualität und Exklusivität auf höchstem Niveau begegnen.
Erleben Sie diese außergewöhnliche Villa bei einer persönlichen Besichtigung und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre, der hochwertigen Ausstattung und der exklusiven Lage begeistern – ein Zuhause, das weit mehr ist als nur ein Ort zum Wohnen.

**Property ID: 25050021 - 97074 Würzburg – Frauenland**

# Details of amenities

Folgende Highlights zeichnen diese Villa aus:
* Großzügiges Grundstück mit gepflegtem Garten
* Einzigartige Architektur
* Offenes Wohnkonzept mit hohen Decken und großzügigen Fensterfronten
* Edle Materialien: Marmor, Parkett, Naturstein, Designerfliesen
* Pool mit Gegenstromanlage
* Terrasse um die gesamte Villa
* Doppelgarage
* 7 Schlafzimmer
* Echte Holztüren
* Hoher Standard
uvm.

**Property ID: 25050021 - 97074 Würzburg – Frauenland**

# All about the location

Diese exklusive Villa befindet sich im Herzen des begehrten Würzburger Stadtteils Frauenland, einer der gefragtesten und prestigeträchtigsten Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Atmosphäre aus und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum sowie an wichtige Verkehrsknotenpunkte.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens: renommierte Bildungseinrichtungen wie die David-Schuster-Realschule, Kindergärten, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, erstklassige Restaurants und medizinische Versorgungseinrichtungen. Die Nähe zur Universität Würzburg und zu kulturellen Einrichtungen unterstreicht die Attraktivität dieser Lage zusätzlich.

Die Wohnstraße ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und Villen, die ein harmonisches und niveauvolles Wohnumfeld schaffen. Die verkehrsberuhigte Zone mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h sorgt für zusätzliche Sicherheit und Ruhe. Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen und Parks, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien einladen.

Würzburg selbst, als traditionsreiche Universitätsstadt und kulturelles Zentrum Unterfrankens, vereint in einzigartiger Weise historische Architektur, internationales Flair und höchste Lebensqualität. Die Residenzstadt mit ihrem barocken Stadtkern, der zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt, bietet eine Vielzahl an kulturellen Veranstaltungen, hervorragender Gastronomie und ausgezeichneten Weingütern. Die lebendige Innenstadt mit ihrer charmanten Mischung aus Geschichte und Moderne macht Würzburg zu einem der reizvollsten Wohnorte Süddeutschlands.

Diese Lage vereint urbanes Leben mit naturnaher Erholung und bietet somit ein ideales Umfeld für anspruchsvolle Familien, die Wert auf Lebensqualität, Ruhe und eine exzellente Infrastruktur legen.

**Property ID: 25050021 - 97074 Würzburg – Frauenland**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 191.23 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 25050021 - 97074 Würzburg – Frauenland**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg
Tel.: +49 931 - 30 41 88 0
E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com