

Würzburg - Zellerau

# Ruhig gelegene 3,5-Zimmer-Wohnung mit EBK, Terrasse und eigenem Gartenbereich zu vermieten

Objektnummer: 26050015



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

**MIETPREIS: 1.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

**Objektnummer: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau**

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

Objektnummer: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

## Auf einen Blick

Objektnummer	26050015	Mietpreis	1.300 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	320 EUR
Zimmer	3.5	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	1984
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1954	Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage, 60 EUR (Miete)	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	220.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.09.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau**

## Ein erster Eindruck

**SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN und INTERESSENTEN**

Bitte senden Sie Ihre Erst-Anfrage zu diesem Angebot über eines der Immobilienportale - mit Angabe Ihrer **v o l l s t ä n d i g e n** Kontaktdaten.

Vor einer Besichtigung benötigen wir eine sogenannte "Selbstauskunft". Dieses Formular senden wir Ihnen auf Anfrage gerne per Email zu. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

**EXPOSETEXT:**

Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten in einem Zweifamilienhaus anzubieten. Eine Garage kann, sofern gewünscht, gerne mit angemietet werden.

Die Wohnfläche beträgt ca. 100 m<sup>2</sup> und teilt sich auf in: Diele, Wohn- und Schlafzimmer mit Terrassenzugang, Kinderzimmer, Küche mit Einbauküche, Bad mit Wanne und WC, Gäste-WC und Abstellraum. Das 1/2 Zimmer kann z. B. für Hobby oder als Büro genutzt werden.

Zusätzlich zur Wohnfläche steht eine Nutzfläche von ca. 4 m<sup>2</sup> im Kellerabteil zur Verfügung.

Die Wohnung wurde frisch geweißelt. Der Bezug ist somit bereits zum 01.06.2026 möglich. Nach Absprache kann die Wohnung auch zu einem späteren Zeitpunkt bezogen werden. Wenn Sie eine eigene Küche haben, die Sie gerne mitbringen möchten, ist das nach Absprache mit dem Vermieter möglich.

Ein längerfristiges Mietverhältnis ist vom Vermieter angestrebt. Haustiere können gerne mit einziehen.

Die Mietpreise: **KALTMIETE** Wohnung 1.300,-€ zuzüglich Nebenkosten-Vorauszahlung (incl. Heizkostenanteil) von 320,- € . Die Gesamtmiete beträgt somit 1.620,- €/Monat. Optional können Sie eine Garage für 60,-€ anmieten.

Ist Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich auf Ihre Anfrage über eines der Immobilienportale. Anfragen können nur mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

**Objektnummer: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau**

## **Ausstattung und Details**

**"ZDF" - EINE ZUSAMMENFASSUNG DER ZAHLEN - DATEN und FAKTEN:**

- > bezugsfertige & gepflegte 3,5 Zimmerwohnung mit Terrasse und eigenem Gartenbereich
- > Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>, plus Nutzfläche im Keller von ca. 4 m<sup>2</sup>
- > Terrasse mit ca. 47 m<sup>2</sup>
- > Küche ist mit Einbauküche - Sie können auch gerne Ihre eigene Küche mitbringen
- > Bad mit Wanne, Dusche und WC
- > Gäste-WC
- > Kabelanschluss ist vorhanden
- > an allen Fenstern befinden sich Rolläden; die Rolläden im Wohnzimmer sind elektrisch
- > Bodenbeläge: Terracottafliesen in der Diele, Küche, Wohnzimmer, im kleinen Zimmer und Abstellraum. Laminat in den beiden Schlafräumen, Fliesen im Bad und Gäste-WC.
- > Nebenkosten-Vorauszahlung 320,-€, incl. Heizkosten.
- > Ihre Haustiere sind ebenfalls herzlich willkommen
- > Ihr Fahrrad findet Platz in der Garage
- > der Anschluß der Waschmaschine befindet sich im Keller
- > Ein längerfristiges Mietverhältnis wird vom Vermieter angestrebt
- > Hausreinigung und Winterdienst (ist nur die Zuwegung zum Haus) übernimmt der Mieter

**Ich freue mich auf Ihre mail - bitte mit Ihren vollständigen Kontaktdaten!**

**Bitte beachten Sie, dass vor einer Besichtigung eine Selbstauskunft erforderlich ist.**

**Dieses Formular wird Ihnen auf Anfrage von unserem Büro vorab per E-Mail zugesendet.**

**Bitte füllen Sie das Formular vollständig aus und senden es zurück, nur dann kann ein Besichtigungstermin vereinbart werden.**

**Objektnummer: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau**

## **Alles zum Standort**

Dieses ruhig gelegene Zweifamilienhaus befindet sich im Weg zur Zeller Waldspitze, der im Westen von Würzburg liegt. Dieser begehrte Wohn-Stadtteil bietet eine ruhige Umgebung mit Naturnähe und Ruhe, trotz der nahe liegenden, schnell erreichbaren Altstadt.

### **Schulen:**

Im direkten Umfeld sind Kindergärten und eine Grundschulen gut erreichbar. Der Würzburger Stadtbereich bietet zudem eine Vielzahl an weiteren Schulen in öffentlicher und privater Trägerschaft, zwei Berufsschulzentren, verschiedene Hochschulen wie die Technische Universität Würzburg-Schweinfurt (THWS), die Hochschule für Musik Würzburg und Akademien sowie die älteste Universität Bayerns (Gründung 1402) und viertälteste Deutschlands: Die bekannte Julius-Maximilians-Universität (JMU), eine Volluniversität mit Unikliniken und diversen, universitären Einrichtungen, Forschungszentren etc.. Die nächsten naheliegenden weiterführenden Schulen sind z. B. die Realschule in Höchberg, das Friedrich-Koenig-Gymnasium oder das Deutschhaus-Gymnasium in Würzburg.

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in der näheren Umgebung vorhanden. Für spezielle Geschäfte bietet das Stadtzentrum viele Möglichkeiten, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Straßenbahn) sehr gut erreichbar sind.

### **Verkehrsanbindung:**

#### **- ÖPNV**

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mittels der Straßenbahn möglich. Der Würzburger Hauptbahnhof, ein Bahn-Knotenpunkt, ist somit schnell und gut erreichbar.

#### **- Individualverkehr**

Die Autobahnen A3, A81 und A7 verlaufen um Würzburg herum, mehrere Bundesstraßen durchziehen das Stadtgebiet, dadurch ist eine schnelle Anbindung an umliegenden Städte, Fernstraßen gesichert. Die Flughäfen Frankfurt und Nürnberg sind jeweils in ca. einer Stunde erreichbar.

**Objektnummer: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Horst Spiegel**

---

**Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg**

**Tel.: +49 931 - 30 41 88 0**

**E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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