

Würzburg - Mainviertel

Idyllisch wohnen im Mainviertel - Charmante Split-level Wohnung mit EBK, 2 Balkone, KFZ-Stellplatz

Objektnummer: 26050023



KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

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

Objektnummer: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	26050023
Wohnfläche	ca. 56 m ²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	330.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 14 m ²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	134.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.02.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

Ein erster Eindruck

SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN, SEHR GEEHRTE INTERESSENTEN!

Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine attraktive 2-Zimmer-Split-Level-Wohnung mit ca. 56 m² Wohnfläche, zwei Balkonen, Kellerraum sowie einen überdachten, seitlich geschlossenen KFZ-Stellplatz anbieten zu dürfen.

Die zum Verkauf stehende Wohnung mit Erstbezug 1984 ist Teil einer kleinen gepflegten Wohnanlage.

Die Eingangsebene umfasst den Flur mit praktischem Einbauschränk für Garderobe oder Vorräte, die Küche mit Essbereich und Zugang zum Ostbalkon, das Schlafzimmer mit ebenfalls direktem Zugang zum Ostbalkon sowie das Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss.

Über fünf Stufen gelangen Sie auf die zweite Wohnebene. Hier befindet sich das Wohnzimmer mit Zugang zum überdachten Westbalkon, von dem Sie eine schöne Aussicht ins Grüne genießen.

Laut Teilungserklärung sind dieser Eigentumswohnung ein Lagerraum mit ca. 14 m² Nutzfläche sowie ein überdachter Kfz-Stellplatz zugeordnet.

Der Lagerraum wurde modern als Homeoffice ausgebaut und bietet mit Tageslicht, Heizung und allen notwendigen Anschlüssen ideale Voraussetzungen für eine Büro-, Arbeits- oder Hobbynutzung. Damit schafft er einen echten Mehrwert und weit mehr Nutzungsmöglichkeiten als ein klassischer Lagerraum und erweitert so das Raumangebot auf attraktive Weise.

Die Höhe des Hausgeldes einschließlich der Rücklagenzuführung beläuft sich derzeit auf 238,- € pro Monat.

Den Grundriss sowie weitere relevante Unterlagen sende ich Ihnen gerne auf Anfrage zu.

Die Wohnung ist vermietet. Die aktuellen jährlichen Mieteinnahmen liegen bei 11.800,- €.

Der Kaufpreis beträgt 330.000,-€ inklusive Einbauküche, überdachtem KFZ-Stellplatz und

Lagerraum, zzgl. der Käuferprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des notariellen Kaufpreises.

Ein geeigneter, üblicher BONITÄTSNACHWEIS ist im Vorwege einer Besichtigung erforderlich. Gerne beantworten wir Ihre eventuell entstehenden Fragen hierzu.

Objektnummer: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

Ausstattung und Details

Zahlen - Daten - Fakten, "KURZ & KNACKIG":

- > 2 Zimmer-Split-Level Wohnung im 1. OG mit 2 Balkonen
- > Wohnfläche ca. 56 m²,
- > Überdeckter Ostbalkon mit ca. 4 m², überdeckter Westbalkon ca. 10 m²
- > Badezimmer mit Badewanne & WC
- > Waschmaschinenanschluss befindet sich im Badezimmer
- > Bodenbeläge: Fliesen
- > Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- > Fernsehen schauen Sie via Kabel oder Internet
- > Fahrradabstellmöglichkeit befindet sich ebenerdig im EG
- > Lagerraum mit ca. 14 m² ideal nutzbar als Büro-, Arbeits- oder Hobbyraum.
- > überdachter, seitlich geschlossener KFZ-Stellplatz

Durchgeführte Modernisierungen im Jahr 2016:

- Badsanierung
- Moderner Ausbau des Lagerraumes zum Homeoffice
- neue Bodenbeläge in allen Räumen
- neue Einbauküche eingebaut

Objektnummer: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

Alles zum Standort

Diese gut ausgestattete Wohnung befindet sich idyllisch gelegen im beliebten Wohnbezirk Mainviertel. Die bekannte "Alte Mainbrücke", die Mainpromenade und auch die "Löwenbrücke" liegen nur einen Katzensprung entfernt.

Alle Unistandorte, Behörden, Schulen, Firmen im Stadtbereich sowie auch der Hauptbahnhof lassen sich von hier aus sehr gut erreichen! Vieles auch fußläufig oder per Fahrrad und bei Bedarf mit dem gut getakteten ÖPNV (Bus und / oder S-Bahn).

In dieser modernen Wohnung leben Sie nicht im Getümmel der Innenstadt, dennoch in angenehmer Nähe zur historischen Altstadt mit Fußgängerzone und den dort befindlichen Lokaltäten, Sehenswürdigkeiten und Geschäftsstraßen, Schulen und diversen Uni-Standorten.

ÖPNV:

Gut getaktete "Straßenbahnlinien" (S-Bahnen) und Busse bringen Sie "in alle Himmelsrichtungen" und auch wieder zurück. Der Hauptbahnhof könnte fußläufig erreicht werden.

INDIVIDUALVERKEHR:

Rund um Würzburg verlaufen die bekannten Autobahnen A3, A7 und A81.

Ebenfalls stehen die Bundesstraßen B19, B8 und B27 zur Verfügung, die sogar durch das Stadtgebiet laufen.

Die beiden nächstgelegenen Flughäfen sind Frankfurt/Main und Nürnberg, je ca. 1 Autostunde entfernt.

Objektnummer: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com