

**Veitshöchheim**

# Helle Eigentumswohnung mit Weitsicht, Süd-Balkon und Tiefgaragen-Stellplatz zu verkaufen

**Objektnummer: 26050001**



**KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26050001 - 97209 Veitshöchheim**

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

Objektnummer: 26050001 - 97209 Veitshöchheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26050001	Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1974	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Nutzfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26050001 - 97209 Veitshöchheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	147.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.02.2027	Energieeffizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26050001 - 97209 Veitshöchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050001 - 97209 Veitshöchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050001 - 97209 Veitshöchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050001 - 97209 Veitshöchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050001 - 97209 Veitshöchheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26050001 - 97209 Veitshöchheim**

## Ein erster Eindruck

SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN, SEHR GEEHRTE INTERESSENTEN

Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine gepflegte, helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche, großen Balkon mit Weitblick, Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz in Veitshöchheim anbieten zu dürfen.

Die zum Verkauf stehende Wohnung ist bereits bezugsfrei. Sie liegt in einem gepflegten Gebäude, dessen Baujahr mit 1974 angegeben ist.

Die vorhandene Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> teilt sich auf in einen Wohnraum mit Zugang zum großen, überdeckten Süd-Balkon mit elektrisch angetriebener Markise, den Schlafräum, das Kinderzimmer oder Büro, das Bad mit WC, Tiefeinstieg-Badewanne und klappbarer Glas-Duschabtrennung, ein separates Gäste-WC, den Wohnungsflur, eine Speise- oder Abstellkammer sowie der Küche.

Laut Teilungserklärung ist dieser Eigentumswohnung auch ein Kellerabteil mit ca. 7 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie ein Tiefgaragen-Stellplatz zugeordnet.

Die Höhe des Hausgeldes, incl. der Rücklagen-Zuführung, beträgt aktuell 406,- € pro Monat.

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

Der Kaufpreis beträgt 235.000,- €, incl. Tiefgaragen-Stellplatz und Kellerabteil, zzgl. der Käuferprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.

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

Wir freuen uns über Ihr Interesse und bitten höflich, Erstanfragen über eines der Immobilienportale zu senden. Herzlichen Dank!

**Objektnummer: 26050001 - 97209 Veitshöchheim**

## Ausstattung und Details

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

- > 3 Zimmer-Wohnung im 3. OG mit Balkon, Kellerabteil & Tiefgaragen-Stellplatz.

Baujahr 1974

- > Überdeckter, ca. 11 m<sup>2</sup> großer Süd-Balkon mit Weitsicht und elektrischer Markise

- > Wohnfläche ca. 92 m<sup>2</sup>, zusätzliche Nutzfläche (Kellerabteil) ca. 7 m<sup>2</sup>

- > Badezimmer mit WC und spezieller Tiefeinstieg-Wanne mit klappbarer Duschtrennung

-> Zusätzliches Gäste-WC

- > Waschmaschinenstellplatz im Badezimmer, alternativ im Wasch-Trockenbereich des Hauses

- > Bodenbeläge: Laminat liegt bereits im Flur, Fliesen in Küche, Bad und WC.

-> Im Ess-, Wohn- Schlaf- & Kinderzimmer ist der Fußboden für Ihren Wunschbelag vorbereitet.

- > Fernsehen schauen Sie via Kabel

- > Fahrradabstellraum, ebenso wie Wasch- und Trockenräume befindet sich im Kellergeschoss

- > Aus der Tiefgarage heraus sind alle Stockwerke des Gebäudes mit dem Aufzug erreichbar

- > im Nachbarhaus können Sie die Dachterrasse nutzen

Durchgeführte Modernisierungen:

- > 2012: Badrenovierung

- > 2002: Erneuerung der Heiztechnik

- > 1998: Gäste-WC neu gefliest

- > 1989: Erneuerung der Fenster im Schlaf- und Kinderzimmer

**Objektnummer: 26050001 - 97209 Veitshöchheim**

## Alles zum Standort

Die bekannte Gemeinde "Markt Veitshöchheim" liegt direkt am Main, nur ca. 7 km vom Stadtzentrum der Universitäts- und Bezirkshauptstadt Würzburg entfernt. Der attraktive Ort ist einer der am häufigsten nachgefragten Stadtrandgemeinden wenn es um Kauf oder Miete geht.

Die Altstadt und auch der Hauptbahnhof von Würzburg sind mit dem Auto oder den regelmäßig verkehrenden Buslinien und der Bahn in wenigen Minuten zu erreichen. Per Fahrrad dauert es nur wenige Minuten länger, über den Mainradweg

Für "Vielfahrer" oder "Vielflieger" ist die Nähe des ICE-Knotenpunktes (Hauptbahnhof Würzburg) und die nur jeweils ca. 100 km entfernten Flughäfen Nürnberg und Frankfurt/M. sehr vorteilhaft. Auch einige der großen Autobahnen wie die A3, A7, A81 kreuzen sich am Rande von Würzburg.

Veitshöchheim selbst ist unter anderem bekannt durch den malerischen Altort, der romantischen Mainpromenade mit Schiffsanlegestellen, dem international bekannten Rokkologarten mit Sommerschloß der Fürstbischöfe, dem kleinen, verträumten Weihnachtsmarkt und als Veranstaltungsort der deutschlandweit im Fernsehen übertragenen Prunksitzung "Karneval in Franken".

Der prosperierende Ort verfügt über eine sehr gute, gewachsene Infrastruktur. Zusammen mit einem vielfältigen kulturellen und gesellschaftlichen Leben ist Veitshöchheim eine attraktive Gemeinde mit besonders hoher Lebens-, Wohn- und Arbeitsqualität.

Innerhalb von ca. 1 Kilometer befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter moderne Edeka- REWE- und DM-Märkte, zusätzlich verschiedene Diskonter, Ärzte, Apotheke, Kindergärten, Schulen - auch ein Gymnasium und ein

bunter Strauß an "gastronomischen Einrichtungen", Hotels etc.

ÖPNV: Die Buslinien 11, 19, 610 und die Schulbuslinie 191 des Verkehrsverbundes Mainfranken binden Veitshöchheim an das öffentliche Verkehrsnetz an. Zudem können Sie ab Bahnhof Veitshöchheim mit den Regionalbahnen der DB fahren.

Verkehrsanbindung: Über die B 8 bzw. B 27 oder B 19 erreichen Sie in Kürze die A3, die A7 und die A81

**Objektnummer: 26050001 - 97209 Veitshöchheim**

## 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)