

**Kürnach - Kürnach (Gemeinde)**

# Modern & gut ausgestattet: 3,5-Zi. Terrassenwohnung mit Gartenanteil, 2-STP und Tageslicht-Hobbyraum

**Objektnummer: 26050027**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

**Objektnummer: 26050027 - 97273 Kürnach - Kürnach (Gemeinde)**

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

Objektnummer: 26050027 - 97273 Kürnach - Kürnach (Gemeinde)

## Auf einen Blick

Objektnummer	26050027	Kaufpreis	340.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>	Wohnung	Terrassen
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1995		
Stellplatz	2 x Freiplatz	Modernisierung / Sanierung	2013
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26050027 - 97273 Kürnach - Kürnach (Gemeinde)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	87.04 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.03.2036	Energieeffizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26050027 - 97273 Kürnach - Kürnach (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050027 - 97273 Kürnach - Kürnach (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050027 - 97273 Kürnach - Kürnach (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050027 - 97273 Kürnach - Kürnach (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050027 - 97273 Kürnach - Kürnach (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26050027 - 97273 Kürnach - Kürnach (Gemeinde)

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26050027 - 97273 Kürnach - Kürnach (Gemeinde)**

## Ein erster Eindruck

SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN UND INTERESSENTEN

Wir freuen uns, Ihnen eine gepflegte, gut ausgestattete 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger Wohnlage des beliebten Stadtrand-Ortes Kürnach anbieten zu können. Hier finden die zukünftigen Eigentümer komfortables Wohnen und gute Lebensqualität.

Diese ansprechende Terrassenwohnung mit Erstbezug 1995, ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus ca. 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie zwei Kfz-Stellplätze, Einbauküche und zugeordnetem Gartenanteil von ca. 48 m<sup>2</sup> liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 6 Einheiten.

Im Jahr 2013 wurde die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung modernisiert, so dass sich diese in einem zeitgemäßen und gut erhaltenen Zustand präsentiert.

Bei einer Wohnfläche von rund 80 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung.

Einen echten Mehrwert stellt der als Nutzfläche von ca. 15 m<sup>2</sup> zugeordnete, beheizbare "Hobbyraum" mit echtem Fenster und eigenem Gäste-WC im UG dar. - Dazu unten mehr!

Natürlich gehört außerdem auch noch ein Kellerabteil zur Wohnung.

Doch nun zurück in das Erdgeschoss:

Bereits beim Betreten der Terrassenwohnung empfängt Sie ein geräumiger Flur, von dem aus alle Räume der Wohnung direkt erreichbar sind. Es stehen drei Wohnräume zur Verfügung, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich

flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Eigentumswohnung und bietet direkten Zugang zur etwa 8 m<sup>2</sup> großen Terrasse sowie zum angrenzenden, ca. 48 m<sup>2</sup> großen Gartenanteil.

Diese Verbindung von Innen- und Außenraum schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

Die Wohn- und Schlafräume sind mit Parkett ausgelegt, welcher für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt.

Elektrische Außenrollos und eine Terrassen-Markise bieten sowohl Sicht- als auch Sonnenschutz.

An sämtlichen Fenstern sind zudem außen Insektenschutz-Rahmen angebracht. Innen sind die Fenster mit Plissees ausgestattet, was den Wohnkomfort spürbar erhöht.

Im Badezimmer mit Fenster erwartet Sie eine bodenebene XL-Dusche mit Glasabtrennung, weiterhin Toilette und Waschbecken.

Die vorhandene Marken-Einbauküche gehört zur Wohnung, so wäre ein zeitnahe Einzug ohne größeren Aufwand möglich. Ein Kühlschrank ist nicht Bestandteil, müsste bei Bedarf ergänzt werden.

Eine praktische Abstell- oder Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum innerhalb der Wohnung und rundet das Raumangebot ab.

Ein echtes, bei Eigentumswohnungen seltenes Highlight, stellt der zusätzliche, etwa 15 m<sup>2</sup> große, beheizte Hobbyraum mit Fenster und eigenem Gäste-WC im Untergeschoss dar.

Dieser Raum ist als "Nutzfläche" deklariert, somit in der bereits erwähnten "Wohnfläche" von ca. 82 m<sup>2</sup> nicht enthalten. Er stellt eine verschiedenartig zu gebrauchende Flächenreserve dar, da er sich sowohl als Arbeits- Hobby- Fitnessraum oder Büro nutzen lässt.

Weiterhin stehen im UG die Waschmaschinenstellplätze und Kellerabteile sowie der gemeinschaftliche Trockenraum des Hauses zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei zur Wohnung gehörende Kfz-Außenstellplätze, welche komfortables Parken direkt am Objekt ermöglichen.

Vorhandene Smart-Home-Thermostate & Heizkörper-Trockenstangen können optional übernommen werden.

Insgesamt bietet diese Terrassenwohnung eine gelungene Verbindung aus zeitgemäßem Komfort & Wohnstruktur, privaten Außenbereich und attraktiver Nutzfläche im UG.

Der KAUFPREIS beträgt 340.000,-€, inkl. Einbauküche, 2 Kfz-Stellplätze, Hobbyraum mit WC im UG, zzgl. 3,57% Käuferprovision (inkl. MwSt.) vom beurkundeten Kaufpreis.

**Objektnummer: 26050027 - 97273 Kürnach - Kürnach (Gemeinde)**

## Ausstattung und Details

"ZDF" - EINE ZUSAMMENFASSUNG DER ZAHLEN - DATEN & FAKTEN:

- > Bau-Fertigstellung und Erstbezug 1995
- > Modernisierung 2013
- > Wohnfläche: ca. 80 m<sup>2</sup>
- > 3,5 Zimmer, davon 2 Schlafräume plus Küche, Bad und Abstellraum
- > Zusätzliche Nutzfläche: ca. 20 m<sup>2</sup>, bestehend aus Hobbyraum mit Heizung, Fenster und separatem Gäste-WC im UG sowie ein Kellerabteil
- > Elektrische Außenrollos an den Fenstern und der Terrassentüre
- > Plissees an den Fenstern (innen)
- > Insektenschutzrahmen vor den Fenstern und Terrassentüren
- > Bad mit Fenster, bodenebener XL-Glas-Duschkabine plus Waschbecken und Toilette
- > Abstell- oder Speisekammer in der Wohnung vorhanden
- > Parkettbelag in den Wohn- und Schlafräumen
- > Einbauküche vorhanden (ohne Kühl- und Gefrierkombination)
- > Terrasse mit Markise
- > Gartenanteil mit ca. 48 m<sup>2</sup> Fläche ist der Wohnung zugeordnet
- > Waschmaschinenstellplätze & Trockenraum des Hauses im UG
- > Optional zu übernehmen: Smart-Home Thermostate & Wäschetrockenstangen an den Heizkörpern

**Objektnummer: 26050027 - 97273 Kürnach - Kürnach (Gemeinde)**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage der beliebten Stadtrandgemeinde Kürnach, in der verkehrsarmen Straße eines gewachsenen Wohngebietes.

Die attraktive, rund 5.000 Einwohner zählende Gemeinde liegt nur wenige Kilometer nordöstlich von Würzburg und bietet eine angenehme Kombination aus naturnahem Wohnen und stadtnaher Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt im Ort und sind schnell erreichbar.

Ebenso stehen Kindergärten, eine Grundschule sowie Supermärkte und Bäckereien zur Verfügung.

ÖPNV-Anbindung:

Eine Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Von dort verkehren Busse regelmäßig in Richtung Würzburg, wodurch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet ist.

Individualverkehr:

Auch für Autofahrer ist die Lage günstig: Über die nahegelegene Bundesstraße B19 sowie die B8 besteht eine schnelle Verbindung nach Würzburg und in die umliegenden Gemeinden. Die nächsten Autobahnanschlüsse der A7 und A3 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine sehr gute, überregionale Verkehrsanbindung.

**Objektnummer: 26050027 - 97273 Kürnach - Kürnach (Gemeinde)**

## 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)