

Theilheim

# Geräumige Einliegerwohnung in ruhiger Lage von Theilheim

Objektnummer: 26432011



MIETPREIS: 650 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26432011 - 97288 Teilheim**

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

**Objektnummer: 26432011 - 97288 Theilheim**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26432011	Mietpreis	650 EUR
Wohnfläche	ca. 52 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	200 EUR
Bezugsfrei ab	01.05.2026	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung
Baujahr	1962		

Objektnummer: 26432011 - 97288 Theilheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	154.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.10.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26432011 - 97288 Theilheim

## Die Immobilie



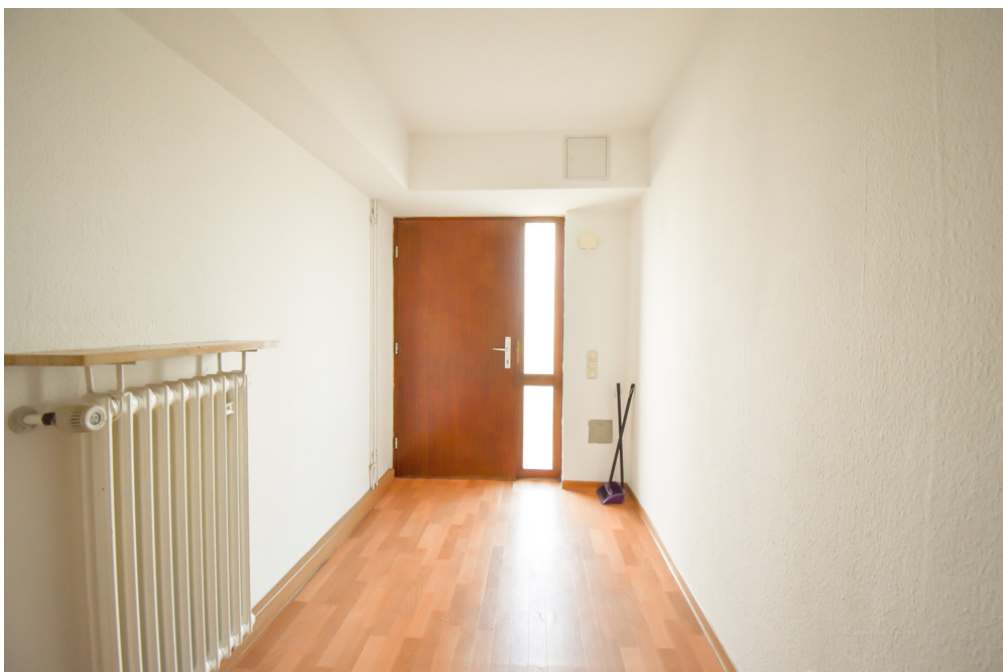
Objektnummer: 26432011 - 97288 Teilheim

## Die Immobilie



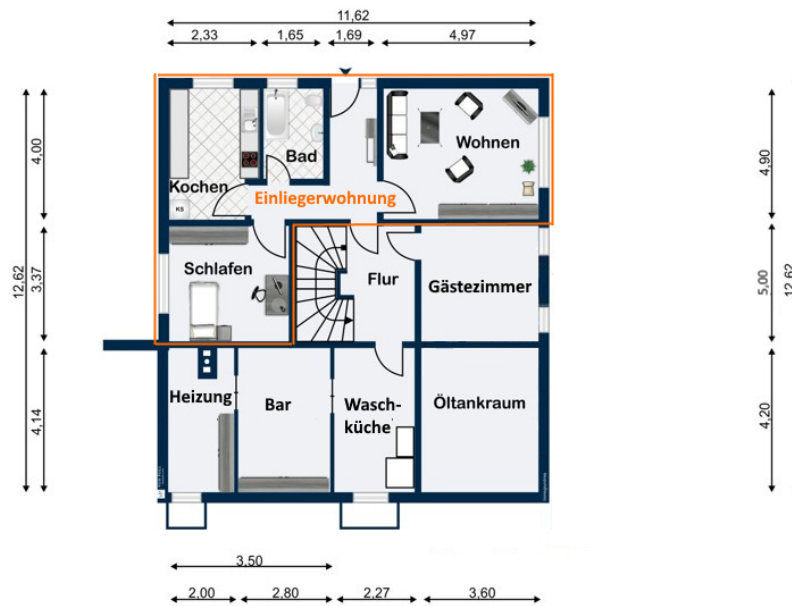
Objektnummer: 26432011 - 97288 Teilheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26432011 - 97288 Teilheim

# Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26432011 - 97288 Theilheim**

## **Ein erster Eindruck**

**Wichtige Bedingungen für die Vermietung:**

**Haustiere sind nicht erwünscht. Bitte haben Sie Verständnis, dass ein Besichtigungstermin erst möglich ist, wenn Sie uns eine vollständig ausgefüllte Mieterselbstauskunft zugeschickt haben.**

**Diese schöne 52 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung in Theilheim bei Würzburg ist ab sofort bezugsfrei und ideal für Singles oder Paare. Die Wohnung liegt sehr ruhig in einer Seitenstraße und bietet einen tollen Ausblick über den Weinort. Ein besonderes Extra ist die Gartenmitbenutzung.**

**Die Wohnung ist gut aufgeteilt: Es gibt ein helles Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer, eine separate Küche und einen großzügigen Flur mit viel Platz. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Sie ziehen in ein frisch gestrichenes Zuhause ein. Bitte beachten Sie, dass keine Einbauküche vorhanden ist – diese müssten Sie selbst mitbringen.**

**Theilheim ist super an Würzburg und Kitzingen angebunden. Alles Wichtige wie Einkaufen und ein Hausarzt sind direkt im Ort vorhanden.**

**Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!**

**Objektnummer: 26432011 - 97288 Theilheim**

## **Ausstattung und Details**

**Der atemberaubende Blick über Theilheim sind nur einige der herausragenden Merkmale dieser Einliegerwohnung.**

**Hier sind andere:**

- \* Großzügige Raumschnitte**
- \* Ruhige Lage im Wohngebiet**
- \* Traumhafte Aussicht**
- \* Sonniges Grundstück**
- \* Gartennutzung**

**Objektnummer: 26432011 - 97288 Theilheim**

## **Alles zum Standort**

**Der fränkische Weinort Theilheim ist ein toller Geheimtipp für Menschen, die sowohl die Nähe zu Würzburg und Kitzingen, aber auch die Nähe zur Natur suchen.**

**Mit seinen rund 2400 Einwohnern liegt Theilheim in einer sehr zentralen Lage. Die Lage des Ortes, abseits des verkehrsreichen Maintals im Tal des Jakobsbaches zwischen Biebelried und Randersacker spricht für eine frühe fränkische Gründung. Im Süden der Gemeinde führt die Bundesautobahn 3 vorbei.**

**Im Ort befindet sich ein Kindergarten und eine Grundschule, was Theilheim auch für junge Familien interessant macht. Die Gemeinde hat neben einer Mehrzweckhalle auch Sport -und Tennisplätze und bietet den Bürgern auf diese Weise ein Zentrum für sportliche und gesellschaftliche Veranstaltungen an.**

**Alle notwendigen Dienstleistungen sind vor Ort vorhanden, ebenso der Hausarzt und Einkaufsmöglichkeiten.**

**Die Verkehrsanbindung nach Würzburg und Kitzingen ist sehr gut ausgebaut. Zum beliebten und überregional bekannten Weinort Randersacker sind es nur ca. 5 Minuten mit dem PKW.**

**Objektnummer: 26432011 - 97288 Theilheim**

## **Weitere Informationen**

**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.

**Objektnummer: 26432011 - 97288 Theilheim**

## **Ansprechpartner**

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

**Dieter Tellinger**

---

**Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen**

**Tel.: +49 9321 - 92 44 995**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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