

Würzburg – Frauenland

# Würzburg-Frauenland: Barrierefreie SINGLE Senioren-Wohnung. Frisch renoviert, Erstbezug 2014

Objektnummer: 25050036

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



MIETPREIS: 865 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25050036 - 97074 Würzburg – Frauenland

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

Objektnummer: 25050036 - 97074 Würzburg – Frauenland

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25050036                |
| Wohnfläche   | ca. 69,2 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                       |
| Schlafzimmer | 1                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 2013                    |

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Mietpreis             | 865 EUR                    |
| Nebenkosten           | 235 EUR                    |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung              |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                   |
| Bauweise              | Massiv                     |
| Nutzfläche            | ca. 6 m <sup>2</sup>       |
| Ausstattung           | Sauna, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25050036 - 97074 Würzburg – Frauenland

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern            | Endenergiebedarf            | 57.00 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 05.03.2034      | Energie-Effizienzklasse     | B              |
| Befeuernng                 | Fernwärme       | Baujahr laut Energieausweis | 2013           |



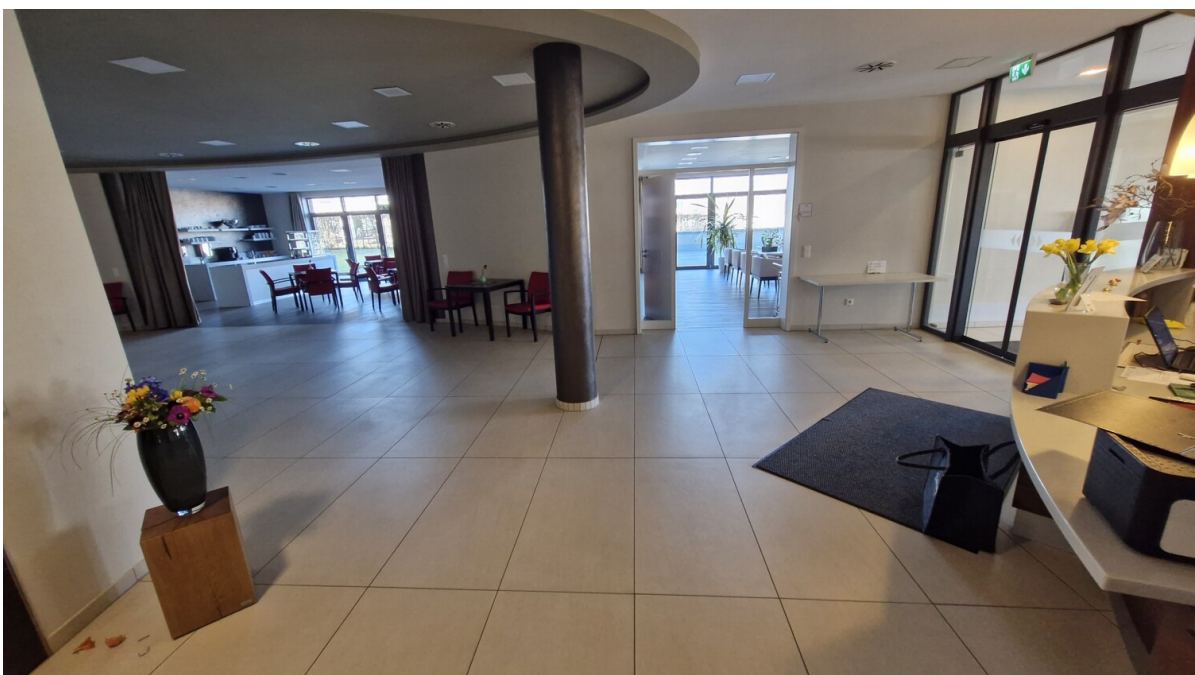
Objektnummer: 25050036 - 97074 Würzburg – Frauenland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050036 - 97074 Würzburg – Frauenland

## Die Immobilie





Objektnummer: 25050036 - 97074 Würzburg – Frauenland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050036 - 97074 Würzburg – Frauenland

## Die Immobilie





Objektnummer: 25050036 - 97074 Würzburg – Frauenland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050036 - 97074 Würzburg – Frauenland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050036 - 97074 Würzburg – Frauenland

## Die Immobilie





Objektnummer: 25050036 - 97074 Würzburg – Frauenland

## Ein erster Eindruck

SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN UND INTRERESSENTEN

Wir freuen uns, Ihnen eine umfassend renovierte, gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in der nachgefragten Wohnlage Würzburg-Frauenland anbieten zu können. Diese Wohnung wird nur an Einzelpersonen vermietet.

Bitte beachten Sie: Hier dürfen laut Hausordnung nur Personen einziehen die mindestens 55 Jahre alt sind - Ausnahmen sind leider nicht möglich!

Im Jahr 2013 erbaut, 2014 erstbezogen und zuletzt 2025 umfassend renoviert, besticht diese Wohnung selbst, aber auch die kleine Senioren-Wohnanlage insgesamt, durch zeitgemäße Ausstattung, Komfort und durchdachte Details.

Die moderne, helle, nahezu neuwertige, barrierefreie Wohnung - selbstverständlich mit Aufzug im Haus - bietet auf ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche optimalen Komfort und Funktionalität mit großem Balkon, moderner Einbauküche, Abstellkammer in der Wohnung und Kellerabteil im UG.

Den Bewohnern des Hauses stehen überdies verschiedene Annehmlichkeiten zur Verfügung wie zum Beispiel eine große Kaffee-Lounge, daneben ein großer Lese-, Spiele- und Fernsehraum mit Bibliothek. Vor diesen beiden Gemeinschaftsräumen liegt eine üppig-große, in den wärmeren Monaten möblierte Außenterrasse. Weiterhin stehen eine Sauna, Infrarotkabinen, ein Fitnessraum, Besucherparkplätze und ein Empfangsbereich der bis 13:00 Uhr besetzt ist zur Verfügung.

In der zur Vermietung stehenden Zwei-Zimmerwohnung finden Sie eine energiesparende Fußbodenheizung und Parkett-Fußboden der gerade frisch abgeschliffen und versiegelt wird.

Zudem wird im Zuge der umfassenden Renovierung die Wohnung neu gestrichen.

Im offenen Wohnraum befindet sich ein zurückgesetzter Küchenbereich mit moderner, funktioneller Einbauküche. Die großen, bodentiefenisterelemente sorgen für reichlich Tageslicht, die davor laufenden, elektrisch angetriebenen Außenjalousien für Beschattung, wann immer es nötig oder gewünscht wird.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der großzügige, ca. 13 m<sup>2</sup> große Terrassen-Balkon.

Auf der rechten Seite des Wohnungsflures liegt das geräumige Badezimmer mit gehobener Ausstattung wie einer bodenebenen Dusche, ein Spiegelschrank und eine Waschbecken-Kombination mit Unterbauschrank außerdem gibt es ein Handtuch-Heizkörper.

Ein geräumiger Garderobenplatz befindet sich links neben dem Wohnungseingang. Ein Pluspunkt ist die praktische Speise-/Abstellkammer, direkt neben der Einbauküche.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil. Ein KFZ-Stellplatz kann bei Verfügbarkeit angemietet werden (aktuell wird einer i.d. hauseigenen Parkgarage angeboten).

Das Gebäude bietet darüber hinaus zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen die sowohl den Wohnkomfort als auch die Lebensqualität der Bewohner erhöhen:

Eine Kaffeelounge, eine Bibliothek sowie moderne Wellness- und Fitnessmöglichkeiten wie eine Sauna, Infrarotkabinen und ein Fitnessraum.

Zusammengefasst bietet diese Immobilie ansprechende Wohnqualität mit durchdachtem Komfort und Barrierefreiheit. Dadurch ist sie besonders attraktiv und geeignet für reifere Menschen - heutzutage als "Best-Ager" bezeichnet - welche Wert auf eine hochwertige, komfortable und gepflegte Wohnumgebung legen.

Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Qualitäten dieser ansprechenden Wohnung zu überzeugen. Sichern Sie sich Ihren Platz und genießen Sie den Komfort und die Annehmlichkeiten, die Ihnen dieses Objekt im Frauenland bietet.

Die KALTMIETE beträgt 865,- € inkl. Einbauküche zzgl. 235,-€ Nebenkosten inkl. Heizkosten.

FREI ab 01.12. 2025.

Objektnummer: 25050036 - 97074 Würzburg – Frauenland

## Ausstattung und Details

### ZAHLEN - DATEN - FAKTEN

- > Baujahr 2013, Erstbezug 2014
- > Nur 37 Wohneinheiten im Haus
- > 2-Zimmerwohnung im OG-2 frei, Wohnfläche ca. 69 m<sup>2</sup> - Barrierefrei!
- > Der Parkett-Fußboden wird vor Einzug noch abgeschliffen und neu eingelassen
- > Vor Einzug wird die Wohnung außerdem frisch, weiss gestrichen
- > Aufzug im Haus, verbindet Parkgarage mit allen Etagen dadurch barrierefreier Zugang
- > Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung: Parkettbelag in den Wohnräumen, Fliesen im Bad
- > Moderne Einbauküche im Wohnraum, ohne Spülmaschine
- > Badezimmer barrierefrei mit bodenebener Dusche
  
- > Speise- / Abstellkammer innerhalb der Wohnung, plus Kellerabteil mit ca. 6 m<sup>2</sup> im UG
- > Bodentiefe Fensterelemente mit elektrischen Außenjalousien
- > Ca. 17 m<sup>2</sup> großer Balkon
- > Kaffeelounge, Bibliothek, Sauna, Infrarotkabine, kleiner Fitnessraum und Friseursalon im Haus
- > Bei Bedarf kann Pflegedienst oder Hauswirtschaft individuell gebucht werden
- > Bitte beachten: Nur für Bewohner ab dem 55. Lebensjahr!



Objektnummer: 25050036 - 97074 Würzburg – Frauenland

## Alles zum Standort

Der sehr beliebte Wohnstadtteil "Frauenland" verfügt über eine gewachsene, intakte Infrastruktur und durch die Lage oberhalb der Altstadt von Würzburg eine schöne Aussicht bzw. Weitsicht über die im Maintal liegende Stadt und die Weinberge.

Die kleine Seniorenresidenz selbst liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr, abseits von größeren Verkehrswegen.

Mit Fahrrad, Auto oder einem der Stadtbusse erreichen Sie in wenigen Minuten die Innenstadt, also z.B. auch den Hauptbahnhof und die Altstadt mit Fußgängerzone sowie den Main.

Die nächste Bus-Haltestelle liegt nur einen Katzensprung entfernt.

Objektnummer: 25050036 - 97074 Würzburg – Frauenland

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 57.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

VON POLL IMMOBILIEN gehört zu den größten Maklerhäusern Europas und ist Mitglied der "Leading Real Estate Companies of the World".

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie? Dann 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

Objektnummer: 25050036 - 97074 Würzburg – Frauenland

## 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)