

Würzburg - Zellerau

Ruhig gelegene 3,5-Zimmer-Wohnung mit EBK, Terrasse und eigenem Gartenbereich zu vermieten

Property ID: 26050015



www.von-poll.com

RENT PRICE: 1.300 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

At a glance

Property ID	26050015
Living Space	ca. 100 m²
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1954
Type of parking	1 x Garage, 60 EUR (Rent)

Rent price	1.300 EUR
Additional costs	320 EUR
Type	Ground floor
Modernisation / Refurbishment	1984
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 4 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	220.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	07.09.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

The property



Property ID: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

The property



Property ID: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

The property



Property ID: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

The property



Property ID: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

The property



Property ID: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

The property



Property ID: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

The property



Property ID: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

The property



Property ID: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

A first impression

SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN und INTERESSENTEN

Bitte senden Sie Ihre Erst-Anfrage zu diesem Angebot über eines der Immobilienportale - mit Angabe Ihrer **v o l l s t ä n d i g e n** Kontaktdaten.

Vor einer Besichtigung benötigen wir eine sogenannte "Selbstauskunft". Dieses Formular senden wir Ihnen auf Anfrage gerne per Email zu. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

EXPOSETEXT:

Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten in einem Zweifamilienhaus anzubieten. Eine Garage kann, sofern gewünscht, gerne mit angemietet werden.

Die Wohnfläche beträgt ca. 100 m² und teilt sich auf in: Diele, Wohn- und Schlafzimmer mit Terrassenzugang, Kinderzimmer, Küche mit Einbauküche, Bad mit Wanne und WC, Gäste-WC und Abstellraum. Das 1/2 Zimmer kann z. B. für Hobby oder als Büro genutzt werden.

Zusätzlich zur Wohnfläche steht eine Nutzfläche von ca. 4 m² im Kellerabteil zur Verfügung.

Die Wohnung wurde frisch geweißelt. Der Bezug ist somit bereits zum 01.06.2026 möglich. Nach Absprache kann die Wohnung auch zu einem späteren Zeitpunkt bezogen werden. Wenn Sie eine eigene Küche haben, die Sie gerne mitbringen möchten, ist das nach Absprache mit dem Vermieter möglich.

Ein längerfristiges Mietverhältnis ist vom Vermieter angestrebt. Haustiere können gerne mit einziehen.

Die Mietpreise: **KALTMIETE** Wohnung 1.300,-€ zuzüglich Nebenkosten-Vorauszahlung (incl. Heizkostenanteil) von 320,- € . Die Gesamtmiete beträgt somit 1.620,- €/Monat. Optional können Sie eine Garage für 60,-€ anmieten.

Ist Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich auf Ihre Anfrage über eines der Immobilienportale. Anfragen können nur mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Property ID: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

Details of amenities

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

- > bezugsfertige & gepflegte 3,5 Zimmerwohnung mit Terrasse und eigenem Gartenbereich
- > Wohnfläche ca. 100 m², plus Nutzfläche im Keller von ca. 4 m²
- > Terrasse mit ca. 47 m²
- > Küche ist mit Einbauküche - Sie können auch gerne Ihre eigene Küche mitbringen
- > Bad mit Wanne, Dusche und WC
- > Gäste-WC
- > Kabelanschluss ist vorhanden
- > an allen Fenstern befinden sich Rolläden; die Rolläden im Wohnzimmer sind elektrisch
- > Bodenbeläge: Terracottafliesen in der Diele, Küche, Wohnzimmer, im kleinen Zimmer und Abstellraum. Laminat in den beiden Schlafräumen, Fliesen im Bad und Gäste-WC.
- > Nebenkosten-Vorauszahlung 320,-€, incl. Heizkosten.
- > Ihre Haustiere sind ebenfalls herzlich willkommen
- > Ihr Fahrrad findet Platz in der Garage
- > der Anschluß der Waschmaschine befindet sich im Keller
- > Ein längerfristiges Mietverhältnis wird vom Vermieter angestrebt
- > Hausreinigung und Winterdienst (ist nur die Zuwegung zum Haus) übernimmt der Mieter

Ich freue mich auf Ihre mail - bitte mit Ihren vollständigen Kontaktdaten!

Bitte beachten Sie, dass vor einer Besichtigung eine Selbstauskunft erforderlich ist.

Dieses Formular wird Ihnen auf Anfrage von unserem Büro vorab per E-Mail zugesendet.

Bitte füllen Sie das Formular vollständig aus und senden es zurück, nur dann kann ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Property ID: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

All about the location

Dieses ruhig gelegene Zweifamilienhaus befindet sich im Weg zur Zeller Waldspitze, der im Westen von Würzburg liegt. Dieser begehrte Wohn-Stadtteil bietet eine ruhige Umgebung mit Naturnähe und Ruhe, trotz der nahe liegenden, schnell erreichbaren Altstadt.

Schulen:

Im direkten Umfeld sind Kindergärten und eine Grundschulen gut erreichbar. Der Würzburger Stadtbereich bietet zudem eine Vielzahl an weiteren Schulen in öffentlicher und privater Trägerschaft, zwei Berufsschulzentren, verschiedene Hochschulen wie die Technische Universität Würzburg-Schweinfurt (THWS), die Hochschule für Musik Würzburg und Akademien sowie die älteste Universität Bayerns (Gründung 1402) und viertälteste Deutschlands: Die bekannte Julius-Maximilians-Universität (JMU), eine Volluniversität mit Unikliniken und diversen, universitären Einrichtungen, Forschungszentren etc.. Die nächsten naheliegenden weiterführenden Schulen sind z. B. die Realschule in Höchberg, das Friedrich-Koenig-Gymnasium oder das Deutschhaus-Gymnasium in Würzburg.

Einkaufsmöglichkeiten:

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in der näheren Umgebung vorhanden. Für spezielle Geschäfte bietet das Stadtzentrum viele Möglichkeiten, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Straßenbahn) sehr gut erreichbar sind.

Verkehrsanbindung:

- ÖPNV

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mittels der Straßenbahn möglich. Der Würzburger Hauptbahnhof, ein Bahn-Knotenpunkt, ist somit schnell und gut erreichbar.

- Individualverkehr

Die Autobahnen A3, A81 und A7 verlaufen um Würzburg herum, mehrere Bundesstraßen durchziehen das Stadtgebiet, dadurch ist eine schnelle Anbindung an umliegende Städte, Fernstraßen gesichert. Die Flughäfen Frankfurt und Nürnberg sind jeweils in ca. einer Stunde erreichbar.

Property ID: 26050015 - 97082 Würzburg - Zellerau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg

Tel.: +49 931 - 30 41 88 0

E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com