

Würzburg

## A cozy nest for singles... with balcony, garage and great views

*Property ID: 25050039*



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

**RENT PRICE: 540 EUR • LIVING SPACE: ca. 45 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

Property ID: 25050039 - 97076 Würzburg

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

Property ID: 25050039 - 97076 Würzburg

## At a glance

Property ID	25050039	Rent price	540 EUR
Living Space	ca. 45 m <sup>2</sup>	Additional costs	165 EUR
Rooms	1	Commission	Bei eventuellen Kauf beträgt die Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
Year of construction	1970	Equipment	Balcony
Type of parking	1 x Garage, 60 EUR (Rent)		

Property ID: 25050039 - 97076 Würzburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	87.91 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.12.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25050039 - 97076 Würzburg

## The property



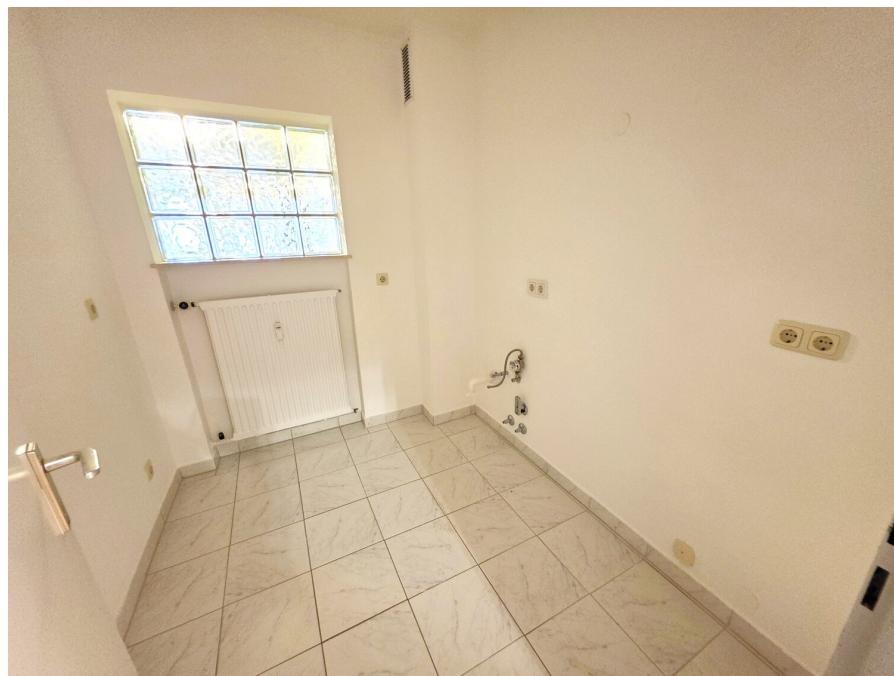
Property ID: 25050039 - 97076 Würzburg

## The property



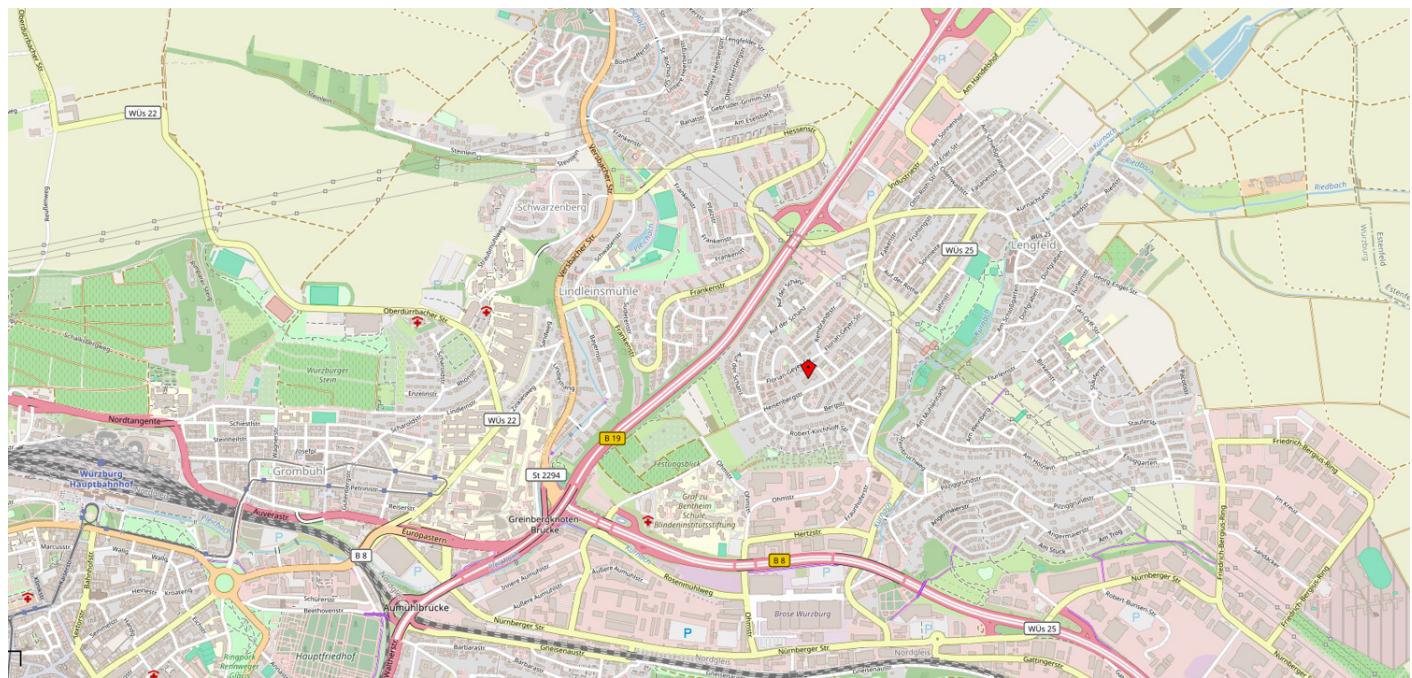
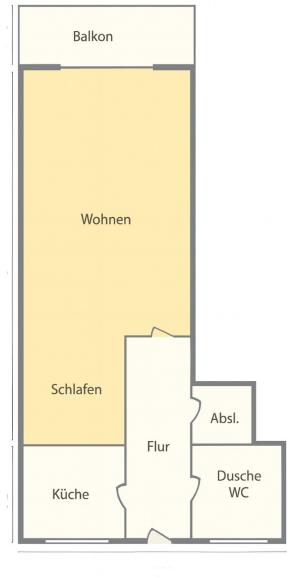
Property ID: 25050039 - 97076 Würzburg

## The property



Property ID: 25050039 - 97076 Würzburg

# The property



**Property ID: 25050039 - 97076 Würzburg**

## 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!

### E X P O S E T E X T:

Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung - ein wirkliches WOHNFÜHLNEST im 4. OG - anzubieten.

Ein Personenaufzug ist vorhanden und zugänglich über das Nachbarhaus.

Die Wohnfläche beträgt ca. 45 m<sup>2</sup> und teilt sich auf in: Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe, Küche ohne Einbauküche, Abstellraum, Bad mit Dusche und WC und Wohn-/Schlafzimmer mit Balkonzugang. Zusätzlich steht eine Nutzfläche von ca. 5 m<sup>2</sup> im Kellerabteil zur Verfügung.

Die Wohnung wurde frisch geweißelt. Der Bezug ist somit bereits zum 01.01.2026 möglich. Nach Absprache kann die Wohnung auch zu einem späteren Zeitpunkt bezogen werden.

Ein längerfristiges Mietverhältnis ist vom Vermieter angestrebt. Ihr lieber 4-Beiner kann leider nicht mit einziehen.

Die Mietpreise: KALTMIETE Wohnung 540,-€ + Miete Garage 60,-€ zuzüglich Nebenkosten-Vorauszahlung (incl. Heizkostenanteil) von 165,- € . Die Gesamtmiete beträgt somit 765,- €/Monat.

Falls Sie die Garage nicht benötigen, können Sie diese gerne an einen anderen Hausbewohner oder Anwohner untervermieten.

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: 25050039 - 97076 Würzburg**

## Details of amenities

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

- > bezugsfertige & gepflegte 1 Zimmerwohnung mit toller Aufteilungsmöglichkeit in Arbeiten-Wohnen-Schlafen
  - > Wohnfläche ca. 45 m<sup>2</sup>, plus Nutzfläche im Keller von ca. 5 m<sup>2</sup>
  - > Balkon mit ca. 4 m<sup>2</sup> in Süd-Ausrichtung mit schönen Ausblick
  - > Küche ist ohne Einbauküche; gerne können Sie sich Ihre eigene Küche mitbringen
  - > Bad mit Dusche und WC
  - > Ihre Waschmaschine hat ihren Platz im Bad
  - > Fernsehen schauen Sie via Kabel
  - > Jalousien im Wohn-Schlafzimmer sind elektrisch
  - > Bodenbeläge: Laminat im Wohn-/Schlafzimmer, Flur und Abstellraum, Fliesen im Bad und in der Küche
  - > Nebenkosten-Vorauszahlung 165,-€, incl. Heizkosten.
  - > Ihr Fahrrad findet Platz im eigenen Keller oder im dafür vorgesehenen Bereich vor der Haustür
  - > Ein längerfristiges Mietverhältnis wird vom Vermieter angestrebt
  - > Hausreinigung und WInterdienst wird von einem externen Unternehmen durchgeführt, somit sind Sie von dieser Pflicht befreit
- Ich freue mich auf Ihre mail - bitte mir Ihren vollständigen Kontaktdaten!

**Property ID: 25050039 - 97076 Würzburg**

## All about the location

Der Stadtteil Lengfeld zählt aktuell ca. 11.000 Einwohner.

Bis Ende 1977 war der Ort eine eigenständige Gemeinde am Stadtrand.  
Am 01.01.1978 wurde Lengfeld durch Eingemeindung in die Universitäts- und Bezirkshauptstadt Würzburg ein Stadtbezirk und Stadtteil von Würzburg.

Aus dieser Historie heraus besteht eine gewachsene Infrastruktur in Lengfeld.

Diese Eigentumswohnung ist zentral gelegen. Kindergärten und eine Grund- und Teilhauptschule sowie Kirchen, Arztpraxen, Apotheken, Gastronomiebetriebe, Vereine und mehrere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Das Naherholungsgebiet Kürnachtal lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Gute und schnelle Verkehrsanbindungen in die nahegelegene Innenstadt sowie zu den Universitäts-Standorten und allen Kliniken sind vorhanden.

Mehrere Stadtbuslinien des ÖPNV verkehren regelmäßig bis in die Abendstunden.

Auch die Autobahnen A7 und A3 sind nur wenige Minuten entfernt.

**Property ID: 25050039 - 97076 Würzburg**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 87.91 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25050039 - 97076 Würzburg**

## 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](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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