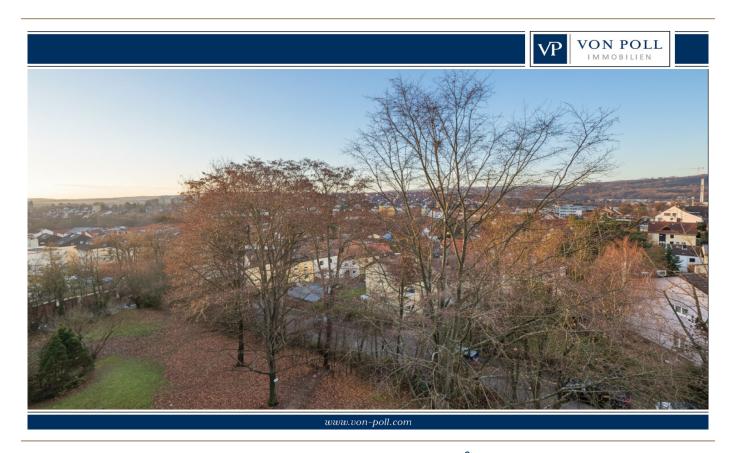


Würzburg

Wohlfühlnest für Singles mit Balkon, Garage und tollen Ausblick

Property ID: 25050039



RENT PRICE: 540 EUR • LIVING SPACE: ca. 45 m² • ROOMS: 1



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



At a glance

Property ID	25050039
Living Space	ca. 45 m²
Rooms	1
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1970
Type of parking	1 x Garage, 60 EUR (Rent)

Rent price	540 EUR
Additional costs	165 EUR
Commission	Bei eventuellen Kauf beträgt die Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 5 m ²
Equipment	Balcony



Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	17.12.2028
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	87.91 kWh/m²a
Energy efficiency class	С
Year of construction according to energy certificate	1970











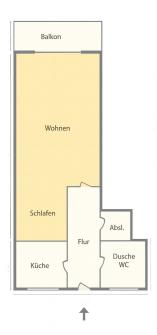
















A first impression

SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN und INTERESSENTEN

Bitte senden Sie Ihre Erst-Anfrage zu diesem Angebot über eines der Immobilienportale - mit Angabe Ihrer v o I I 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 1-Zimmer-Wohnung - ein wirkliches WOHNFÜHLNEST im 4. OG - anzubieten.

Ein Personenaufzug ist vorhanden und zugänglich über das Nachbarhaus.

Die Wohnfläche beträgt ca. 45 m² 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 m² 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.



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 m², plus Nutzfläche im Keller von ca. 5 m²
- > Balkon mit ca. 4 m² 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 vorgesehen 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!



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.



Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 87.91 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



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