

Würzburg

## Un nido acogedor para solteros... con balcón, garaje y excelentes vistas.

*Número de propiedad: 25050039*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

PRECIO DEL ALQUILER: 540 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 45 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 25050039 - 97076 Würzburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25050039 - 97076 Würzburg

## De un vistazo

Número de propiedad	25050039	Precio del alquiler	540 EUR
Superficie habitable	ca. 45 m <sup>2</sup>	Costes adicionales	165 EUR
Habitaciones	1	Piso	Piso
Dormitorios	1	Comisión	Bei eventuellen Kauf beträgt die Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1970	Espacio utilizable	ca. 5 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 60 EUR (Alquilar)	Características	Balcón

Número de propiedad: 25050039 - 97076 Würzburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	87.91 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.12.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 25050039 - 97076 Würzburg

## La propiedad



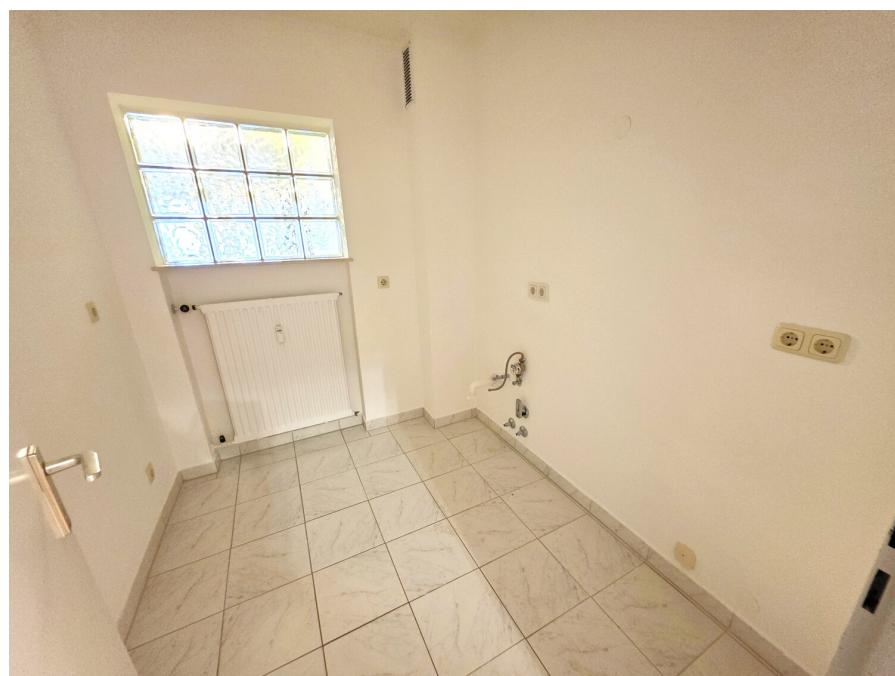
Número de propiedad: 25050039 - 97076 Würzburg

## La propiedad



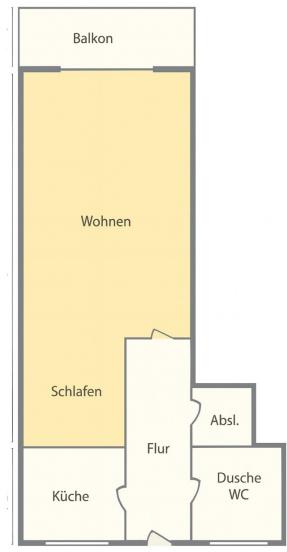
Número de propiedad: 25050039 - 97076 Würzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25050039 - 97076 Würzburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25050039 - 97076 Würzburg

## Una primera impresión

### 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.

Número de propiedad: 25050039 - 97076 Würzburg

## Detalles de los servicios

"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!

Número de propiedad: 25050039 - 97076 Würzburg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25050039 - 97076 Würzburg

## Otros datos

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

Número de propiedad: 25050039 - 97076 Würzburg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg

Tel.: +49 931 - 30 41 88 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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