

Würzburg - Mainviertel

Idyllisch wohnen im Mainviertel - Charmante Split-level Wohnung mit EBK, 2 Balkone, KFZ-Stellplatz

Número de propiedad: 26050023



PRECIO DE COMPRA: 330.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 56 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

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

Número de propiedad: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

De un vistazo

Número de propiedad	26050023
Superficie habitable	ca. 56 m ²
Piso	1
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1984
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	330.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2016
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 14 m ²
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	134.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	01.02.2028	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1981

Número de propiedad: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

La propiedad



Número de propiedad: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

La propiedad



Número de propiedad: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

La propiedad



Número de propiedad: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

La propiedad



Número de propiedad: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

La propiedad



Número de propiedad: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

Una primera impresión

SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN, SEHR GEEHRTE INTERESSENTEN!

Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine attraktive 2-Zimmer-Split-Level-Wohnung mit ca. 56 m² Wohnfläche, zwei Balkonen, Kellerraum sowie einen überdachten, seitlich geschlossenen KFZ-Stellplatz anbieten zu dürfen.

Die zum Verkauf stehende Wohnung mit Erstbezug 1984 ist Teil einer kleinen gepflegten Wohnanlage.

Die Eingangsebene umfasst den Flur mit praktischem Einbauschränk für Garderobe oder Vorräte, die Küche mit Essbereich und Zugang zum Ostbalkon, das Schlafzimmer mit ebenfalls direktem Zugang zum Ostbalkon sowie das Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss.

Über fünf Stufen gelangen Sie auf die zweite Wohnebene. Hier befindet sich das Wohnzimmer mit Zugang zum überdachten Westbalkon, von dem Sie eine schöne Aussicht ins Grüne genießen.

Laut Teilungserklärung sind dieser Eigentumswohnung ein Lagerraum mit ca. 14 m² Nutzfläche sowie ein überdachter Kfz-Stellplatz zugeordnet.

Der Lagerraum wurde modern als Homeoffice ausgebaut und bietet mit Tageslicht, Heizung und allen notwendigen Anschlüssen ideale Voraussetzungen für eine Büro-, Arbeits- oder Hobbynutzung. Damit schafft er einen echten Mehrwert und weit mehr Nutzungsmöglichkeiten als ein klassischer Lagerraum und erweitert so das Raumangebot auf attraktive Weise.

Die Höhe des Hausgeldes einschließlich der Rücklagenzuführung beläuft sich derzeit auf 238,- € pro Monat.

Den Grundriss sowie weitere relevante Unterlagen sende ich Ihnen gerne auf Anfrage zu.

Die Wohnung ist vermietet. Die aktuellen jährlichen Mieteinnahmen liegen bei 11.800,- €.

Der Kaufpreis beträgt 330.000,-€ inklusive Einbauküche, überdachtem KFZ-Stellplatz und

Lagerraum, zzgl. der Käuferprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des notariellen Kaufpreises.

Ein geeigneter, üblicher BONITÄTSNACHWEIS ist im Vorwege einer Besichtigung erforderlich. Gerne beantworten wir Ihre eventuell entstehenden Fragen hierzu.

Número de propiedad: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

Detalles de los servicios

Zahlen - Daten - Fakten, "KURZ & KNACKIG":

- > 2 Zimmer-Split-Level Wohnung im 1. OG mit 2 Balkonen
- > Wohnfläche ca. 56 m²,
- > Überdeckter Ostbalkon mit ca. 4 m², überdeckter Westbalkon ca. 10 m²
- > Badezimmer mit Badewanne & WC
- > Waschmaschinenanschluss befindet sich im Badezimmer
- > Bodenbeläge: Fliesen
- > Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- > Fernsehen schauen Sie via Kabel oder Internet
- > Fahrradabstellmöglichkeit befindet sich ebenerdig im EG
- > Lagerraum mit ca. 14 m² ideal nutzbar als Büro-, Arbeits- oder Hobbyraum.
- > überdachter, seitlich geschlossener KFZ-Stellplatz

Durchgeführte Modernisierungen im Jahr 2016:

- Badsanierung
- Moderner Ausbau des Lagerraumes zum Homeoffice
- neue Bodenbeläge in allen Räumen
- neue Einbauküche eingebaut

Número de propiedad: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

Todo sobre la ubicación

Diese gut ausgestattete Wohnung befindet sich idyllisch gelegen im beliebten Wohnbezirk Mainviertel. Die bekannte "Alte Mainbrücke", die Mainpromenade und auch die "Löwenbrücke" liegen nur einen Katzensprung entfernt.

Alle Unistandorte, Behörden, Schulen, Firmen im Stadtbereich sowie auch der Hauptbahnhof lassen sich von hier aus sehr gut erreichen! Vieles auch fußläufig oder per Fahrrad und bei Bedarf mit dem gut getakteten ÖPNV (Bus und / oder S-Bahn).

In dieser modernen Wohnung leben Sie nicht im Getümmel der Innenstadt, dennoch in angenehmer Nähe zur historischen Altstadt mit Fußgängerzone und den dort befindlichen Lokaltäten, Sehenswürdigkeiten und Geschäftsstraßen, Schulen und diversen Uni-Standorten.

ÖPNV:

Gut getaktete "Straßenbahnlinien" (S-Bahnen) und Busse bringen Sie "in alle Himmelsrichtungen" und auch wieder zurück. Der Hauptbahnhof könnte fußläufig erreicht werden.

INDIVIDUALVERKEHR:

Rund um Würzburg verlaufen die bekannten Autobahnen A3, A7 und A81. Ebenfalls stehen die Bundesstraßen B19, B8 und B27 zur Verfügung, die sogar durch das Stadtgebiet laufen.

Die beiden nächstgelegenen Flughäfen sind Frankfurt/Main und Nürnberg, je ca. 1 Autostunde entfernt.

Número de propiedad: 26050023 - 97082 Würzburg - Mainviertel

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com