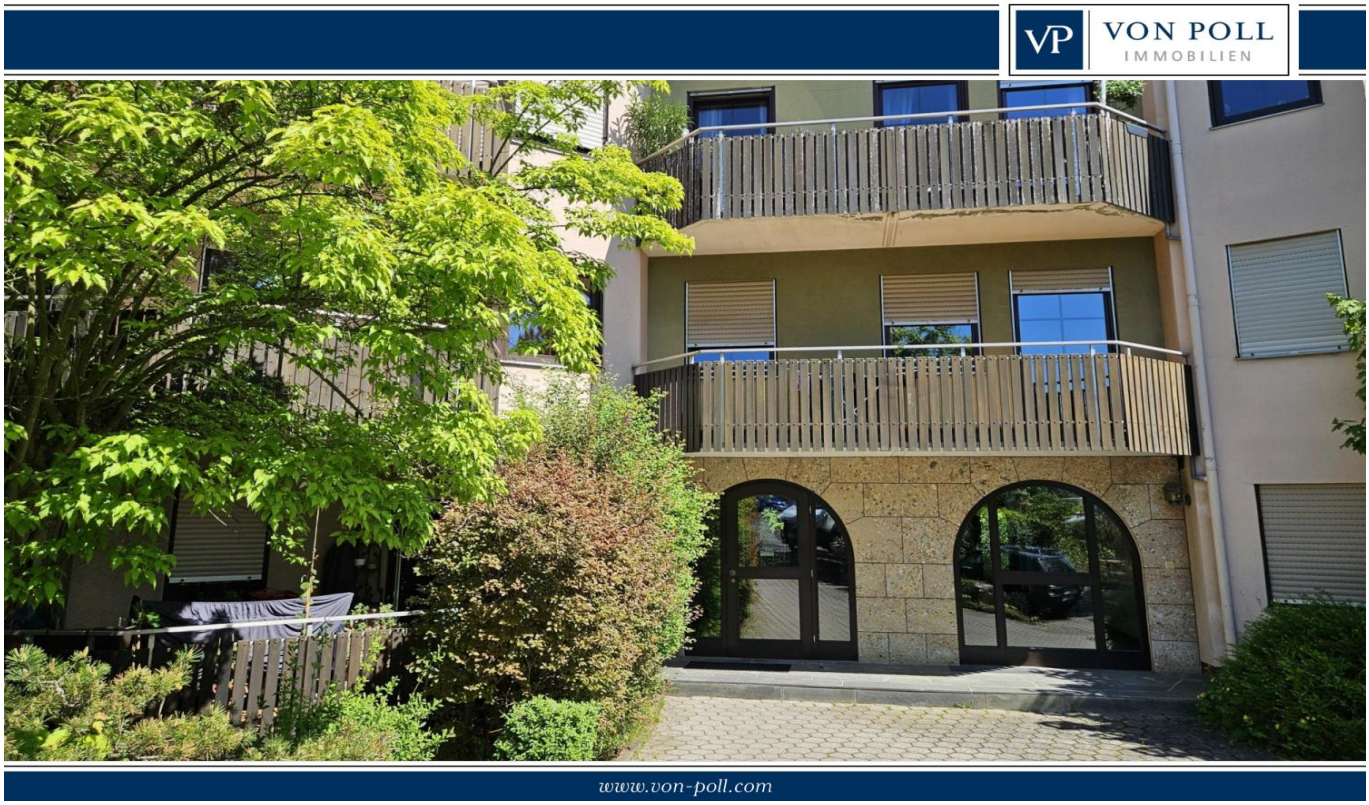
Würzburg – Lengfeld

Helle und gepflegte Eigentumswohnung mit Loggia, EBK und Garage zu verkaufen

CODE DU BIEN: 25050024



PRIX D'ACHAT: 289.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 89 m^2 • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25050024
Surface habitable	ca. 89 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1983
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	289.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 6 m²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	23.05.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	62.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1983

CODE DU BIEN: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

Une première impression

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten.

Wir freuen uns, Ihnen hiermit diese helle und gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia in Süd-Ausrichtung und Garage in Würzburg-Lengfeld anbieten zu dürfen. Im Jahr 1983 wurde die kleine Wohnanlage mit 21 Wohneinheiten erbaut. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 89 m², die sich auf drei Zimmer verteilen. Ein Personenaufzug ist vorhanden.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen großzügigen Flur, der neben einem großen Einbauschrank, zusätzlich ausreichend Abstellmöglichkeiten bietet, beispielsweise für einen Kinderwagen. Von hier aus erreichen Sie die weiteren Räume der Wohnung.
Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist sehr geräumig und punktet mit einem Zugang zur sonnigen Loggia, die im Jahr 2024 saniert wurde und eine Größe von ca. 10 m² aufweist. Diese bietet genügend Platz für gemütliche Stunden im Freien.
Das Tageslichtbad verfügt über Badewanne und Dusche (das WC ist separat). Angrenzend befindet sich die Einbauküche. Die Fenster des Badezimmers und der Küche sind zur Loggia hin ausgerichtet.

Das neben dem Badezimmer liegende Zimmer kann als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden. Von diesem Zimmer aus haben Sie ebenfalls Zugang zur Loggia. Am Ende des Flurs gelangen Sie in das gut geschnittene Schlafzimmer.
Ein weiteres Plus dieser gepflegten Eigentumswohnung sind Außenrollos, mit der viele Fensterelemente ausgestattet sind. Des Weiteren haben alle Zimmer TV-Anschlüsse.

Das, der Wohnung zugeordnete, Kellerabteil mit ca. 6 m², die Waschküche, sowie der allgemeine Trockenraum und ein Fahrradraum befinden sich im Untergeschoss des Hauses.
Zur Wohnung gehört eine Garage, die auf der Rückseite des Hauses liegt.
Für die Gartenpflege, Hausreinigung und den Winterdienst ist die Hausverwaltung zuständig, davon sind Sie befreit.

Der Kaufpreis beträgt 289.000,- €, incl. Garage, Einbauküche und Einbauschrank zzgl. der Käuferprovision in Höhe von 3,57% (inkl. MwSt.) vom notariellen Kaufpreis.
Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung nur nach Vorab-Eingang eines üblichen BONITÄTSNACHWEISES möglich ist. Gerne beantworten wir Ihre eventuell

entstehenden Fragen hierzu.

CODE DU BIEN: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

Détails des commodités

Zusammenfassung der Zahlen - Daten - Fakten
-> Das Baujahr der kleinen Wohnanlage mit 21 Wohneinheiten ist 1983
-> Die zum Verkauf stehende Wohnung mit Loggia liegt im 3. Obergeschoss
-> Wohnfläche beträgt ca. 89 m²
-> 3 Zimmer-Wohnung inklusive Einbauküche
-> Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
-> WC separat
* 2024 wurde die Loggia saniert
*2008 wurde eine neue Gastherme eingebaut, die 2024 generalüberholt wurde
-> Außenrollos an vielen Fenstern
-> Loggia, ca. 10 m²
-> Bodenbeläge: Parkett, Fliesen
-> TV-Anschlüsse befinden sich in jedem Zimmer
-> Rauchmelder werden per Funk überwacht
-> Fahrstuhl im Haus vorhanden
-> Das Kellerabteil ist ca. 6 m² groß
-> Waschküche im UG mit eigenem Anschluss für die Waschmaschine
-> Trockenraum im UG
-> Fahrradraum im UG
-> Gartenpflege, Hausreinigung u. Winterdienst wird von externen Unternehmen geleistet
-> eigene Garage hinter dem Haus
-> Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 172,-€.
WIR BITTEN HÖFLICH UM BEACHTUNG: BESICHTIGUNGEN SIND NUR NACH VORAB-EINGANG EINES GEEIGNETEN BONITÄTSNACHWEISES MÖGLICH.

CODE DU BIEN: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.5.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 62.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg
Tel.: +49 931 - 30 41 88 0
E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com