

Würzburg

## Un nid douillet pour célibataires... avec balcon, garage et vue imprenable

**CODE DU BIEN: 25050039**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX DE LOYER: 540 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 45 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1**

CODE DU BIEN: 25050039 - 97076 Würzburg

- 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: 25050039 - 97076 Würzburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25050039	Prix de loyer	540 EUR
Surface habitable	ca. 45 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	165 EUR
Pièces	1	Type	Etage
Chambres à coucher	1	Commission pour le locataire	Bei eventuellen Kauf beträgt die Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1970	Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Garage, 60 EUR (Location)	Aménagement	Balcon

**CODE DU BIEN: 25050039 - 97076 Würzburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	17.12.2028	Consommation finale d'énergie	87.91 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25050039 - 97076 Würzburg

## La propriété



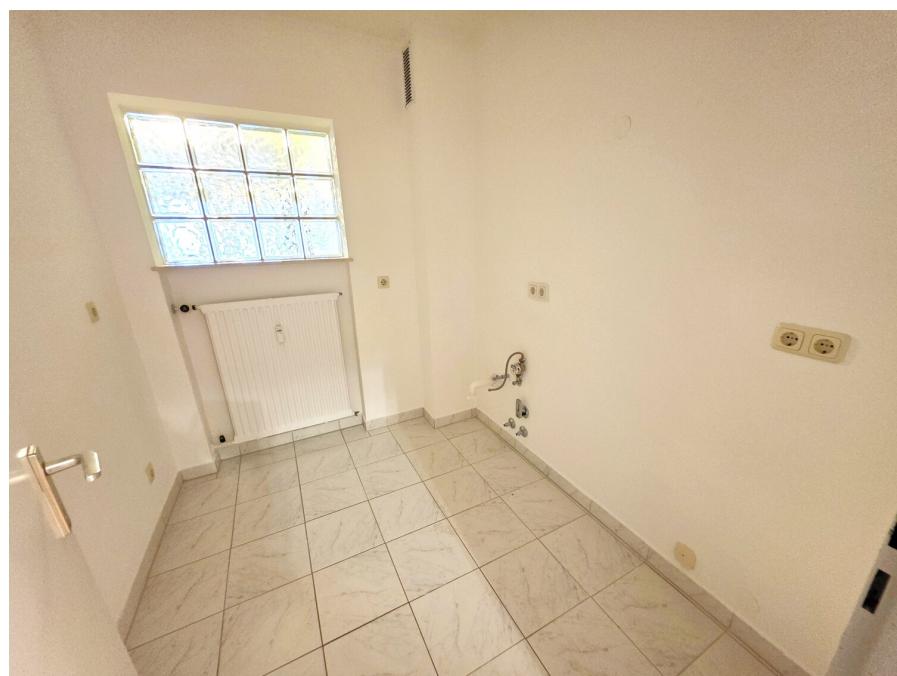
CODE DU BIEN: 25050039 - 97076 Würzburg

## La propriété



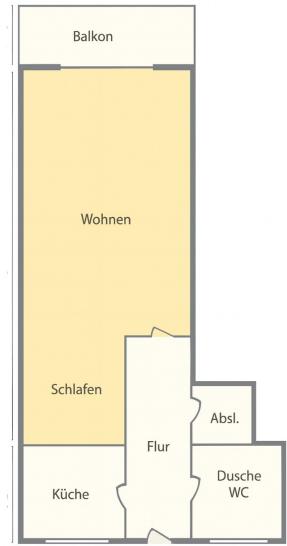
CODE DU BIEN: 25050039 - 97076 Würzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25050039 - 97076 Würzburg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25050039 - 97076 Würzburg**

## Une première 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.

**CODE DU BIEN: 25050039 - 97076 Würzburg**

## Détails des commodités

"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!

**CODE DU BIEN: 25050039 - 97076 Würzburg**

## 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: 25050039 - 97076 Würzburg**

## Plus d'informations

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

**CODE DU BIEN: 25050039 - 97076 Würzburg**

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

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

---

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