

Würzburg / Sanderau – Sanderau

Erstbezug nach Sanierung: Große 1,5 Zimmer- Wohnung mit Wohnküche & Balkon in Wü.- Sanderau

???????? ??????????: 23050002



www.von-poll.com

???? ??????????: 570 EUR • ??????????: ca. 42 m² • ??????: 1.5

??????? ?????????: 23050002 - 97072 Würzburg / Sanderau – Sanderau

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ?????????????????????????

???????? ??????????: 23050002 - 97072 Würzburg / Sanderau – Sanderau

?? ??? ??????

???????? ??????????	23050002
???????????	ca. 42 m²
????????????? ???	19.11.2025
?????????	1.5
??????????	1
????? ?????????????	1962

????? ??????????	570 EUR
???????????	120 EUR
?????????	
?????????????	???????
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 10 m²
??????	

???????? ??????????: 23050002 - 97072 Würzburg / Sanderau – Sanderau

????????????? ???????????

??????????	?????????? ??????????
??????????	
????? ???????????	??????

???????? ??: 23050002 - 97072 Würzburg / Sanderau – Sanderau

?? ???????



???????? ?????????: 23050002 - 97072 Würzburg / Sanderau – Sanderau

?? ?????????



??????? ???????: 23050002 - 97072 Würzburg / Sanderau – Sanderau

?? ????????



???????? ?????: 23050002 - 97072 Würzburg / Sanderau – Sanderau

??? ????? ?????

SEHR GEEHRTE INTERESSENTEN, SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN

Wir bitten höflich darum, Erst-Anfragen über eines der Immobilienportale zu senden. Vor einer eventuellen Besichtigung benötigen wir eine "Selbstauskunft". Dieses Formular senden wir Ihnen auf Anfrage gerne per Email zu. Danke für Ihr Verständnis!

EXPOSETEXT - ERSTBEZUG NACH SANIERUNG:

Sanierte Wohnungen mit dieser Größe, Lage und Zustand sind auf dem Würzburger Mietmarkt generell ein rares Gut.

Diese helle, von 2022 bis 2023 modernisierte Wohnung im 2. Obergeschoss mit Balkon bietet Ihnen 1,5 Zimmer auf ca. 42 m² Wohnfläche. Sehr positiv fällt die große, vielfältig nutzbare Wohnküche auf. Außenrollos und eine Markise über dem Balkon gehören zur Ausstattung.

Bitte beachten: Ein Aufzug ist leider nicht vorhanden.

Bezugsfreiheit nach der gerade stattgefundenen Modernisierung besteht ab dem 01.02.2023.

Die Wohnung befindet sich in einem sauberen, gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur 6 Einheiten.

Ein Kellerabteil ist zugeordnet. Hausordnung & Winterdienst übernimmt ein externes Unternehmen, Sie sind davon befreit.

Diese Wohnung kann nicht an WG's vermietet werden und steht nicht für Kurzzeit-Vermietungen zur Verfügung..

Ein aktueller Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Angebotes noch nicht vor.

Ihre Mietpreise: KALTMIETE 570,- €/Monat, zuzüglich Nebenkosten-Vorauszahlung von 120,- €/mtl. (inklusive Heizkosten). Die monatliche Warmmiete an den Vermieter beträgt somit 690,-€

Bei Bedarf könnte vom Vermieter eine Einbauküche installiert werden, gegen Aufpreis auf die Miete.

Alternativ könnten Sie für 30,-€/Jahr einen "Anwohner-Parkausweis" über die Stadtverwaltung erwerben.

???????? ??????????: 23050002 - 97072 Würzburg / Sanderau – Sanderau

???????????????? ???? ??????????

"ZDF" - Zahlen-Daten-Fakten in Kürze:

- > 1,5 Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon im 2. OG - Leider ohne Aufzug!
 - > Wohnfläche: ca. 42 m²
 - > Raumaufteilung: Eine große Essküche, ein Wohn-Schlafrum sowie Flur und Duschbad
 - > Außenrollos und eine Markise über dem Balkon sind vorhanden
 - > Bodenbeläge: Neuer VC-Designbelag in den Wohnräumen. Fliesen im Bad,
 - > Bad: "Duschbad" mit WC, Spiegelschrank und neuer Glas-Duschkabine
 - > Einbauküche kann auf Wunsch vom Vermieter gestellt werden, gegen Aufpreis auf die Miete
 - > Waschmaschine findet Platz im Bad
 - > Die Warmwasserbereitung für die Wohnung übernimmt ein neuer, energieeffizienter Elektrospeicher im Bad
 - > Kellerraum: Ein Kellerabteil mit ca. 10m² Nutzfläche ist der Wohnung zugeordnet
 - > Fahrrad-Unterstellmöglichkeit: Im Hof vorhanden, nutzbar nur für Mieter des Hauses
 - > Hausordnung und Winterdienst: Übernimmt ein externes Unternehmen, Sie sind davon befreit
- > Nebenkosten-Vorauszahlung: 120,-€/mtl. wie angegeben, inkl. Heizkosten-Vorauszahlung

??????? ?????????: 23050002 - 97072 Würzburg / Sanderau – Sanderau

??? ??? ??? ???????????

Der sympathische Stadtbezirk "Sanderau" liegt direkt seitlich an der historischen Altstadt, in südlicher Richtung. Er ist einer der beliebtesten und gefragtesten Wohn-Stadtteile Würzburgs.

Diese Wohnung liegt in guter, ruhiger Wohnlage innerhalb der Sanderau, in fußläufiger Lage zur Altstadt, unweit des Ringparks sowie der Mainufer-Promenade und dem Fluß Main.

Die gewachsene Infrastruktur rund um diese Wohnlage ist als sehr gut zu bezeichnen.

Sowohl die Fußgängerzone als auch die gesamte Altstadt ist mit dem Fahrrad und auch fußläufig gut erreichbar.

Der Rand der Würzburger Fußgängerzone (das ist der Altstadtkern mit den beliebtesten Einkaufsstraßen) befindet sich in ca. 1,4 Kilometer Entfernung.

Nur etwa 600 Meter ist es bis zum beliebte Ringpark, der "grünen Lunge der Altstadt" und nur ca. 200m bis zur Mainufer-Promenade des Flusses Main.

ÖPNV: Die nächstgelegene Straßenbahn-Haltestelle (S-Bahn) ist nur ca. 235 Metern entfernt (auf Plan gemessen).

Auf ein eigenes Auto, oder einen Zweitwagen können Sie in dieser Wohnlage eventuell gut verzichten?

??????? ?????????: 23050002 - 97072 Würzburg / Sanderau – Sanderau

????? ?????????????

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

???????? ??????????: 23050002 - 97072 Würzburg / Sanderau – Sanderau

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg

Tel.: +49 931 - 30 41 88 0

E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com