

Würzburg – Frauenland

# WÜ-Frauenland: 2 Zimmerwohnung mit Wohnküche incl. EBK und Stellplatz zu verkaufen - WG- geeignet!

???????? ??: 26050003



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

???? ??: 315.000 EUR • ??: ca. 73 m<sup>2</sup> • ??: 2

???????? ??????????: 26050003 - 97074 Würzburg – Frauenland

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

???????? ??????????: 26050003 - 97074 Würzburg – Frauenland

?? ??? ??????

???????? ??????????	26050003	????? ???????	315.000 EUR
????????????	ca. 73 m²	????????????	???????
???????	1	????????????	Käuferprovision
?????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
????? ?????????????	1954	????? ?????????????	1990
????? ?????????????	1 x ???????????	????????????????????	ca. 7 m²
	????? ?????????????	??????	
		???????	????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 26050003 - 97074 Würzburg – Frauenland

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

?????????? ??????????	?????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	109.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	04.09.2035	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????? ???????????	D
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1954

???????? ?????: 26050003 - 97074 Würzburg – Frauenland

?? ???????





???????? ??: 26050003 - 97074 Würzburg – Frauenland

?? ???????



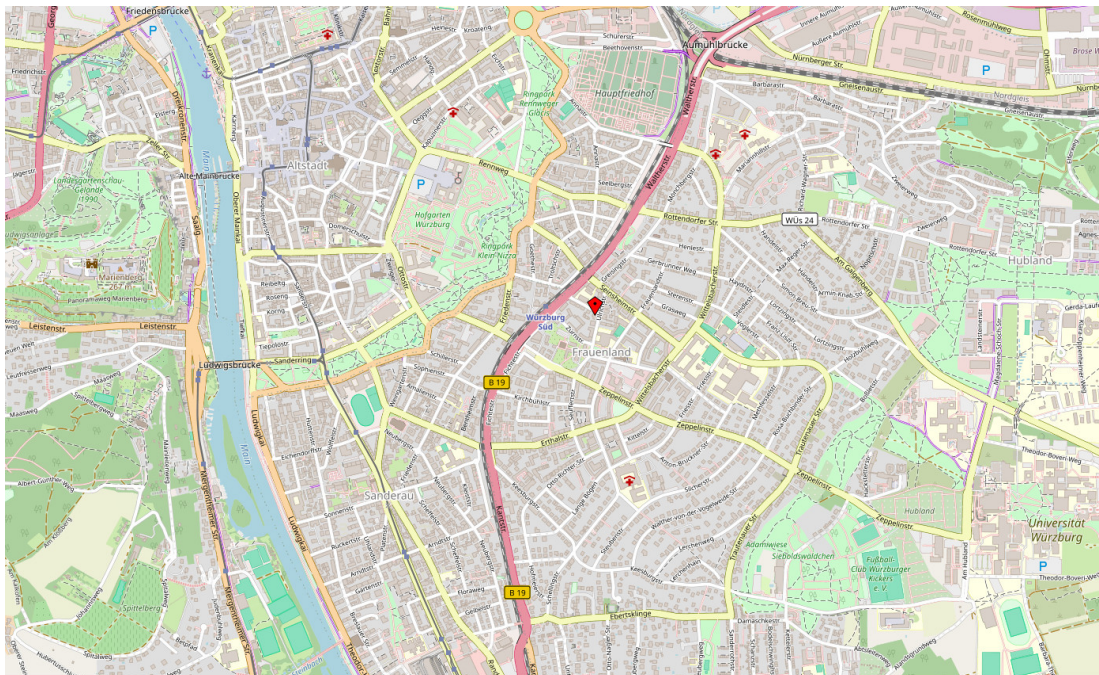
???????? ?????: 26050003 - 97074 Würzburg – Frauenland

?? ???????



???????? ?????????: 26050003 - 97074 Würzburg – Frauenland

?? ????????





??????? ?????????: 26050003 - 97074 Würzburg – Frauenland

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

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten.

Wir freuen uns, Ihnen diese schöne 2-Zimmer-Wohnung im 1. OG, mit einer Wohnfläche von ca. 73 m², im beliebten Würzburger Stadtbezirk Frauenland anbieten zu dürfen.

Diese Eigentumswohnung liegt in einer kleinen Wohnanlage mit nur 18 Einheiten. Ein Aufzug ist im Haus leider nicht vorhanden.

Die Wohnfläche von ca. 73 m² teilt sich wie folgt auf: Wohnküche mit Küchenzeile, Wohnzimmer mit überdeckter Balkonausgang, Schlafzimmer, Abstellraum, Flur und Tageslichtbad mit Wanne und WC.

Die Küche kann von ihrer Größe her als Wohnküche genutzt werden, sodass auch eine "Zweier-WG" ein neues Zuhause finden kann.

Die Höhe des Hausgeldes beträgt aktuell 186,- €/Monat (inkl. Rücklage & Verwaltergebühr). Die Heizkosten (Gasverbrauch) rechnen Sie direkt mit dem Anbieter ab. Den Grundriss sende ich Ihnen gerne auf Anfrage zu.

Der Kaufpreis beträgt 315.000,- €, inkl. des Kfz-Stellplatzes vor dem Haus, der Einbauküche und des Kellerabteiles. Die Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.

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

Wir freuen uns über Ihre Anfrage. Bei Erstanfragen bitte über eines der Immobilienportale. DANKE!

??????? ???????: 26050003 - 97074 Würzburg – Frauenland

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

Hier das WICHTIGSTE der schönen 2 Zimmer-Wohnung zusammengefasst:

- > Wohnfläche ca. 73 m<sup>2</sup>
- > Nutzfläche im zugeordneten Kellerabteil ca. 7 m<sup>2</sup>
- > Ihr KFZ-Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus
- > Wohnküche mit Einbauküche
- > Tageslichtbad mit Wanne und WC
- > Auf dem überdachten Balkon/Loggia können Sie die Nachmittags- und Abendsonne genießen
- > Bodenbeläge: Laminat in den Wohnräumen und in der Küche, Fliesen im Bad
- > Nur 18 Wohneinheiten im Haus – einen Aufzug gibt es leider nicht
- > Die Wohnung ist bereits frei und kann somit zeitnah bezogen werden
- > Übersicht der Modernisierungsmaßnahmen des 1954 gebauten Hauses:  
2019 neuer Laminatboden in Küche und Flur gelegt, Küchenzeile eingebaut, Neue Wandheizung im Badezimmer; Neuer Gasofen in der Küche installiert  
2016 Dachwartung  
2012 Vaillant Warmwasser-Ofen im Bad eingebaut  
2011 Fassadendämmung + neue Dachrinne und Fallrohr  
2011 Neues Balkongeländer  
2011 kompletter Hofbereich neu gepflastert  
2000 Gasleitungen unter Putz gelegt  
2000 Innentüren erneuert  
2000 Laminat in Wohnzimmer + Schlafzimmer verlegt  
1998 Gasleitungen in der Wohnung erneuert  
1990 Badezimmer erneuert
- > Fernsehen können Sie via Glasfaser schauen
- > Fahrradabstellmöglichkeit befindet sich vor dem Haus

???????? ?????: 26050003 - 97074 Würzburg – Frauenland

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

Die Wohnung liegt im unteren Bereich des Stadtteiles Frauenland - eine der beliebten Wohngegenden Würzburgs.

Das Wohnviertel zeichnet sich durch seine ruhige Atmosphäre sowie seine ausgezeichnete Anbindung und Nähe zur Innenstadt aus.

Die gute Infrastruktur umfasst vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen, Parks etc. die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

ÖPVN: Optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, so erreichen Sie schnell und bequem die Innenstadt und andere Stadtteile. In 5 Minuten sind Sie fußläufig sowohl am Frauenplatz als auch am 'Bahnhof Würzburg Süd'.

Verschiedene Standorte der Universität Würzburg befinden sich in unmittelbarer Nähe, was diese Wohnlage besonders für Studierende und Angestellte der Universität attraktiv macht.

???????? ??????????: 26050003 - 97074 Würzburg – Frauenland

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 109.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



???????? ?????: 26050003 - 97074 Würzburg – Frauenland

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

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

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg

Tel.: +49 931 - 30 41 88 0

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

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

---

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