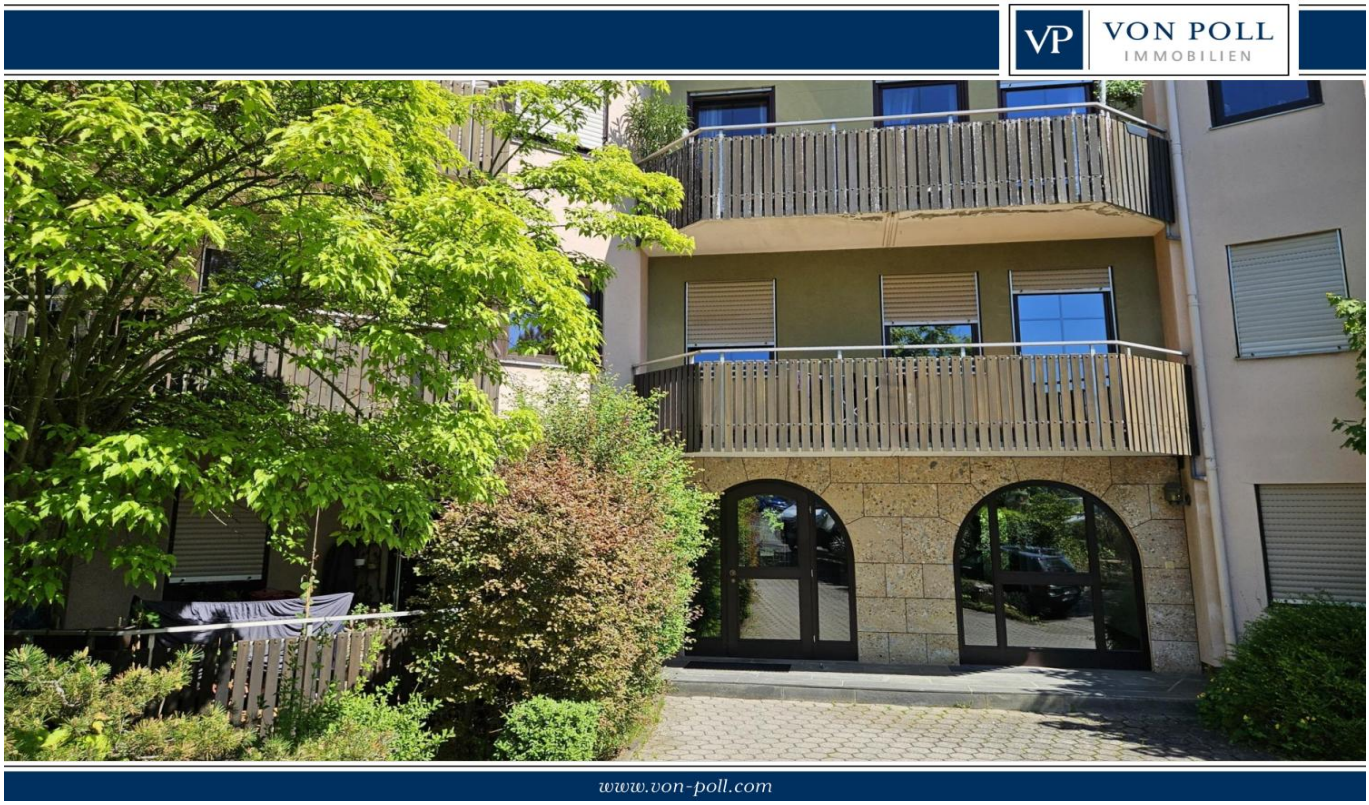
Würzburg – Lengfeld

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

??????? ????????: 25050024



???? ??????: 289.000 EUR • ?????????: ca. 89 m^2 • ???????: 3

??????? ????????: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

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

??????? ????????: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

?? ??? ?????

??????? ????????	25050024
?????????	ca. 89 m²
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1983
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	289.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
?????????????????? ?????	ca. 6 m²
??????	????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

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

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	23.05.2029
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	62.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1983

??????? ????????: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

?? ???????

??????? ????????: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

?? ???????

??????? ????????: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

?? ???????

??????? ????????: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

?? ???????

??????? ????????: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

?? ???????

??????? ????????: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

?? ???????

??????? ????????: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

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

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.

??????? ????????: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

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

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.

??????? ????????: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

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

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.

??????? ????????: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

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

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.

??????? ????????: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

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

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

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