Würzburg

Wohlfühlnest für Singles .... mit Balkon, Garage und tollen Ausblick

??????? ????????: 25050039

???? ????????: 540 EUR • ?????????: ca. 45 m² • ???????: 1

??????? ????????: 25050039 - 97076 Würzburg

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

??????? ????????: 25050039 - 97076 Würzburg

?? ??? ?????

??????? ????????	25050039
?????????	ca. 45 m²
???????	1
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1970
????? ??????????	1 x ??????, 60 EUR (?????????)

???? ????????	540 EUR
????????? ???????	165 EUR
??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 5 m²
??????	????????

??????? ????????: 25050039 - 97076 Würzburg

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	17.12.2028
???? ?????????	????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	87.91 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1970

??????? ????????: 25050039 - 97076 Würzburg

?? ???????

??????? ????????: 25050039 - 97076 Würzburg

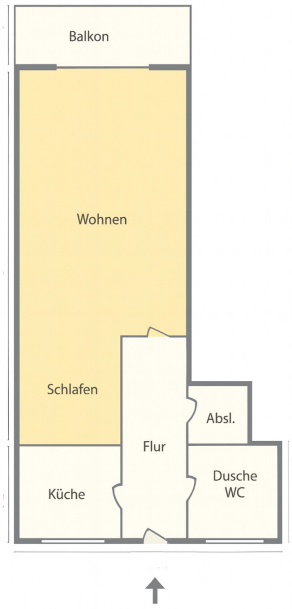
?? ???????

??????? ????????: 25050039 - 97076 Würzburg

?? ???????

??????? ????????: 25050039 - 97076 Würzburg

?? ???????



??????? ????????: 25050039 - 97076 Würzburg

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

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 m² 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 m² 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.

??????? ????????: 25050039 - 97076 Würzburg

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

"ZDF" - EINE ZUSAMMENFASSUNG DER ZAHLEN - DATEN und FAKTEN:
- > bezugsfertige & gepflegte 1 Zimmerwohnung mit toller Aufteilungsmöglichkeit in Arbeiten-Wohnen-Schlafen
- > Wohnfläche ca. 45 m², plus Nutzfläche im Keller von ca. 5 m²
- > Balkon mit ca. 4 m² 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 vorgesehen 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!

??????? ????????: 25050039 - 97076 Würzburg

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

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.

??????? ????????: 25050039 - 97076 Würzburg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.12.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 87.91 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

??????? ????????: 25050039 - 97076 Würzburg

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

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

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