

#### Würzburg – Frauenland

# 2 Zimmerwohnung mit EBK und Stellplatz im unteren Frauenland zu verkaufen (WG-geeignet)

VP azonosító: 25050030



VÉTELÁR: 325.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 73 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2



- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó



# Áttekintés

VP azonosító	25050030
Hasznos lakótér	ca. 73 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	2
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1954
Parkolási lehetoségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	325.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1990
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hasznos terület	ca. 7 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély



# Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tuzhely
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.09.2026
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	109.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1954































#### Az elso benyomás

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: (Wohn)-Küche mit Küchenzeile, Wohnzimmer mit Balkon/-Loggiaausgang, 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 325.000,- €, 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!



#### Részletes felszereltség

Hier das WICHTIGSTE der schönen 2 Zimmer-Wohnung zusammengefasst:

- > Wohnfläche ca. 73 m<sup>2</sup>
- > Nutzfläche im zugeordneten Kellerabteil ca. 7 m²
- > Ihr KFZ-Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus
- > Küche 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



#### Minden a helyszínrol

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.



#### További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.9.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 109.40 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



#### Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg
Tel.: +49 931 - 30 41 88 0
E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com