Würzburg – Nikolausberg

Ruhig gelegene 3-Zi-Wohnung im obersten Geschoss mit EBK, Balkon & Gartennutzung

Objektnummer: 26050025



MIETPREIS: 1.250 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26050025 - 97082 Würzburg – Nikolausberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26050025 - 97082 Würzburg – Nikolausberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26050025
Wohnfläche	ca. 92 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1974

Mietpreis	1.250 EUR
Nebenkosten	330 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 3 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26050025 - 97082 Würzburg – Nikolausberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	126.11 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.06.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26050025 - 97082 Würzburg – Nikolausberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26050025 - 97082 Würzburg – Nikolausberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26050025 - 97082 Würzburg – Nikolausberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26050025 - 97082 Würzburg – Nikolausberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26050025 - 97082 Würzburg – Nikolausberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26050025 - 97082 Würzburg – Nikolausberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26050025 - 97082 Würzburg – Nikolausberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26050025 - 97082 Würzburg – Nikolausberg

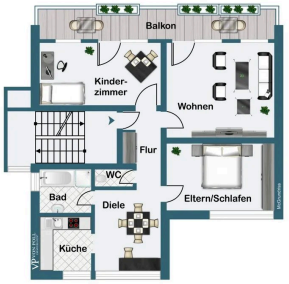
Die Immobilie





Objektnummer: 26050025 - 97082 Würzburg – Nikolausberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26050025 - 97082 Würzburg – Nikolausberg

Ein erster Eindruck

SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN und INTERESSENTEN!

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 3-Zimmer-Wohnung im obersten Geschoss mit Balkon in einem 4-Familienhaus anzubieten. Eine Garage kann, sofern gewünscht, gerne mit angemietet werden.

Die Wohnfläche beträgt ca. 92 m² und teilt sich auf in: Flur mit Platz für Garderobe, Küche mit Einbauküche, heller Eßbereich, Wohn- und Schlafzimmer mit Balkonzugang, Kinderzimmmer, Tageslichtbad mit Wanne & Dusche und das separates WC.

Zusätzlich zur Wohnfläche steht eine Nutzfläche von ca. 3m² im Kellerabteil zur Verfügung.

Der Bezug ist bereits zum 15.11.2026 oder 01.12.2026 möglich. Nach Absprache kann die Wohnung auch zu einem späteren Zeitpunkt bezogen werden.

Ein längerfristiges Mietverhältnis ist vom Vermieter angestrebt. Ihr lieber Hund kann nach Absprache ebenfalls mit einziehen.

Die Mietpreise: KALTMIETE Wohnung 1.250,-€ zuzüglich Nebenkosten-Vorauszahlung (incl. Heizkostenanteil) von 330,- € . Die Gesamtmiete beträgt somit 1.580,- €/Monat.

Ist Ihr Interesse geweckt? Vor einer Besichtigung benötigen wir eine sogenannte "Selbstauskunft". Dieses Formular senden wir Ihnen auf Anfrage gerne per Email zu. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Objektnummer: 26050025 - 97082 Würzburg – Nikolausberg

Ausstattung und Details

"ZDF" - EINE ZUSAMMENFASSUNG DER ZAHLEN - DATEN und FAKTEN:
- > Bezugsfertige & gepflegte 3 Zimmerwohnung mit Balkon
- > Wohnfläche ca. 92 m², plus Nutzfläche im Keller von ca. 3 m²
- > Balkon mit ca. 16 m², rückwärtig gelegen mit Blick in den Garten
- > Küche mit Einbauküche
- > Tageslichtbad mit Wanne & Dusche
- > Separates WC
- > Kabelanschluss ist vorhanden
- > Alle Fenster sind mit Aussenrollos versehen; die Aussenrolos im Eßbereich und in der Küche sind elektrisch
- > Bodenbeläge: Neu verlegter Vinylboden und Fliesen
- > Nebenkosten-Vorauszahlung 330,-€, incl. Heizkosten.
- > Ihr Fahrrad findet Platz vor dem Haus.
- > Anschluß der Waschmaschine befindet sich im Badezimmer
- > Ein längerfristiges Mietverhältnis wird vom Vermieter angestrebt
- > Hausreinigung und Winterdienst wird übernommen

Ich freue mich auf Ihre mail - bitte mit Ihren vollständigen Kontaktdaten!
Bitte beachten Sie, dass vor einer Besichtigung eine Selbstauskunft erforderlich ist. Dieses Formular wird Ihnen auf Anfrage von unserem Büro vorab per E-Mail zugesendet.
Bitte füllen Sie das Formular vollständig aus und senden es zurück, nur dann kann ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Objektnummer: 26050025 - 97082 Würzburg – Nikolausberg

Alles zum Standort

Dieses gepflegte Terrassen-4Familienhaus befindet sich im Ausläufer des beliebten Würzburger Nikolausberg, der im Westen von Würzburg liegt. Dieser begehrte Wohn-Stadtteil bietet eine ruhige Umgebung mit Naturnähe und Ruhe, trotz der nahe liegenden, schnell erreichbaren Altstadt.

Schulen:
Im direkten Umfeld sind Kindergärten und eine Grundschulen gut erreichbar. Der Würzburger Stadtbereich bietet zudem eine Vielzahl an weiteren Schulen in öffentlicher und privater Trägerschaft, zwei Berufsschulzentren, verschiedene Hochschulen wie die Technische Universität Würzburg-Schweinfurt (THWS), Musikkonservatorium und Akademien sowie die älteste Universität Bayerns (Gründung 1402) und viertälteste Deutschlands: Die bekannte Julius-Maximilians-Universität (JMU), eine Volluniversität mit Unikliniken und diversen, universitären Einrichtungen, Forschungszentren etc..

Einkaufsmöglichkeiten:
Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in der näheren Umgebung vorhanden.
Für größere Einkäufe oder spezielle Geschäfte bietet das Stadtzentrum viele Möglichkeiten, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Straßenbahn) sehr gut erreichbar sind.

Verkehrsanbindung:
- ÖPNV
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mittels mehrerer Buslinien ist gut.
Der Würzburger Hauptbahnhof, ein Bahn-Knotenpunkt, ist schnell und gut erreichbar.

- Individualverkehr
Die Autobahnen A3, A81 und A7 verlaufen um Würzburg herum, mehrere Bundesstraßen durchziehen das Stadtgebiet, dadurch ist eine schnelle Anbindung an umliegenden Städte, Fernstraßen gesichtert. Die Flughäfen Frankfurt und Nürnberg sind jeweils in ca. einer Stunde erreichbar.

Objektnummer: 26050025 - 97082 Würzburg – Nikolausberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Horst Spiegel

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com