Würzburg – Versbach

Würzburg: Modernisierte 3-Zimmer Eigentumswohnung mit Loggia und Aufzug in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 26050042



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26050042 - 97078 Würzburg – Versbach

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

Objektnummer: 26050042 - 97078 Würzburg – Versbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26050042
Wohnfläche	ca. 78 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1972

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26050042 - 97078 Würzburg – Versbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	95.45 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.04.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26050042 - 97078 Würzburg – Versbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26050042 - 97078 Würzburg – Versbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26050042 - 97078 Würzburg – Versbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26050042 - 97078 Würzburg – Versbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26050042 - 97078 Würzburg – Versbach

Ein erster Eindruck

SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN UND INTERESSENTEN

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1972 erbauten Mehrfamilienhauses im oberen Bereich des Würzburger Stadtbezirks Lindleinsmühle.

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt: 2021 - Austausch der Wasser- und Abwasserleitungen, 2025 - Dachsanierung und Fassadendämmung.

Die Wohnfläche von ca. 78 m² verteilt sich auf 3 Wohnräume, Küche, Badezimmer sowie Gäste-WC.

Das Wohnzimmer bietet Zugang zum sonnigen Loggia-Balkon in Süd-West-Ausrichtung.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein separates WC ergänzt die sanitäre Ausstattung.

Die Fußböden von Diele, Küche und Badezimmer sind gefliest, im Wohnzimmer und den beiden Schlafzimmern liegt Laminat.

Die vorhandenen Aussen-Rollos ermöglichen eine bedarfsgerechte Verdunkelung der Räume.

Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil mit ca. 6 m² Nutzfläche bietet zusätzlichen Stauraum.

Der KAUFPREIS beträgt 295.000,– €, einschließlich Kellerabteil, zuzüglich der Käuferprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung und als Einzelbesichtigungen. Sammelbesichtigungen finden nicht statt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26050042 - 97078 Würzburg – Versbach

Ausstattung und Details

"ZDF" - EINE ZUSAMMENFASSUNG DER ZAHLEN - DATEN & FAKTEN:
- Baujahr des Hauses: 1972
- Sanierungsmaßnahmen in 2021: Austausch der Wasser- und Abwasserleitungen
- Sanierungsmaßnahmen in 2025: Dachsanierung und Fassadendämmung
- Wohnfläche dieser Wohnung: ca. 78 m²
- Zimmeranzahl: 3 Zimmer, Küche, Badezimmer und separates WC
- Loggia-Balkon in Süd-West Ausrichtung
- Einbauküche vorhanden und im Kaufpreis enthalten
- Aussenrollos an Fenstern und Balkontüre
- Kellerabteil vorhanden und im Kaufpreis enthalten
- Kaufpreis: 295.000,– €, einschließlich Kellerabteil, zuzüglich der Käuferprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Objektnummer: 26050042 - 97078 Würzburg – Versbach

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im oberen Bereich des Würzburger Stadtbezirks Lindleinsmühle. Aktuell leben dort etwa 5.000 Menschen.

Dieser Wohnbezirk wurde 1961 gegründet. Der Name stammt von der früher dort vorhandenen "Lindleinsmühle" am Bach Pleichach.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Universitätsklinikum Würzburg sowie die verkehrsgünstige Anbindung an die Innenstadt mit Hauptbahnhof, Fußgängerzone etc.

Der Bezirk Lindleinsmühle grenzt an die Stadtteile Versbach, Lengfeld und Grombühl. Er verbindet eine stadtnahe Wohnlage mit guter Infrastruktur.

Der familienfreundliche Ortsteil bietet neben Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Kirchen, Arztpraxen, Apotheken, Gastronomie, diverse Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld, die überwiegend fußläufig erreichbar sind.

Das naheliegende Kürnachtal bietet ein attraktives Naherholungsgebiet mit vielfältigen Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren und Freizeitaktivitäten im Grünen.

ÖPNV:
Die Anbindung ist sehr gut. Mehrere Stadtbuslinien des ÖPNV verbinden Lindleinsmühle regelmäßig mit der Würzburger Innenstadt sowie mit den Universitätsstandorten und Kliniken.

Individualverkehr:
Die Autobahnen A3 und A7 sowie die Bundesstraße B 8, B 13 und B 27 sind innerhalb weniger Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung in alle Richtungen.

Objektnummer: 26050042 - 97078 Würzburg – Versbach

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