Würzburg – Frauenland

WÜ-Frauenland: 2 Zimmerwohnung mit Balkon, Wohnküche incl. EBK, Stellplatz zu verkaufen-WG-geeignet!

Objektnummer: 26050043



KAUFPREIS: 278.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26050043 - 97074 Würzburg – Frauenland

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

Objektnummer: 26050043 - 97074 Würzburg – Frauenland

Auf einen Blick

Objektnummer	26050043
Wohnfläche	ca. 73 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1954
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	278.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26050043 - 97074 Würzburg – Frauenland

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	109.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.09.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 26050043 - 97074 Würzburg – Frauenland

Die Immobilie





Objektnummer: 26050043 - 97074 Würzburg – Frauenland

Die Immobilie





Objektnummer: 26050043 - 97074 Würzburg – Frauenland

Die Immobilie





Objektnummer: 26050043 - 97074 Würzburg – Frauenland

Ein erster Eindruck

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: Wohnküche mit Küchenzeile, Wohnzimmer mit überdeckten Balkonausgang, 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 196,- €/Monat (inkl. Rücklage & Verwaltergebühr). Die Heizkosten (Gasverbrauch) rechnen Sie direkt mit dem Anbieter ab. Den Grundriss sende ich Ihnen gerne nochmal als separates PDF.

Der Kaufpreis beträgt 278.000,- €, 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!

Objektnummer: 26050043 - 97074 Würzburg – Frauenland

Ausstattung und Details

Hier das WICHTIGSTE der schönen 2 Zimmer-Wohnung zusammengefasst:
- > Wohnfläche ca. 73 m ²
- > Nutzfläche im zugeordneten Kellerabteil ca. 7 m²
- > Ihr KFZ-Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus
- > Wohnküche 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 in der Wohnung unter Putz gelegt
2000 Innentüren der Wohnung erneuert
2000 Laminat in Wohnzimmer + Schlafzimmer verlegt
1998 Gasleitungen in der Wohnung erneuert
1990 Badezimmer erneuert
- > Fernsehen können Sie via Glasfaser schauen - Die Leitung ist bereits bis zum Verteilerkasten im Bereich der Wohnungstür verlegt
- > Fahrradabstellmöglichkeit befindet sich vor dem Haus

Objektnummer: 26050043 - 97074 Würzburg – Frauenland

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26050043 - 97074 Würzburg – Frauenland

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