Würzburg – Lengfeld

Sonnige Wohnung mit Balkon im 1.OG, in kleiner, wertiger Wohnanlage - Erstbezug in Würzburg

Objektnummer: 26050057



KAUFPREIS: 349.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26050057 - 97076 Würzburg – Lengfeld

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

Objektnummer: 26050057 - 97076 Würzburg – Lengfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26050057
Wohnfläche	ca. 61 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2027
Stellplatz	1 x Freiplatz, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	349.800 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26050057 - 97076 Würzburg – Lengfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26050057 - 97076 Würzburg – Lengfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26050057 - 97076 Würzburg – Lengfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26050057 - 97076 Würzburg – Lengfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26050057 - 97076 Würzburg – Lengfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26050057 - 97076 Würzburg – Lengfeld

Ein erster Eindruck

SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN, SEHR GEEHRTE INTERESSENTEN

Wir freuen uns, Ihnen ein kleines, wertiges Terrassen-Neubauprojekt in moderner Architektur, auf einem sonnigen Areal innerhalb der Stadt Würzburg vorstellen zu dürfen.
Der Vertrieb dieser modernen Eigentumswohnungen erfolgt über "VON POLL IMMOBILIEN".

Gerne informieren wir Sie bei Interesse und beantworten Ihre Fragen.
Bei Erstkontakt bitten wir um Anfrage über eines der von uns genutzten Immobilienportale.
Aus rechtlichen Gründen werden Ihre vollständigen Kontakdaten benötigt. Vielen Dank dafür!

Dieses Expose präsentiert Ihnen schwerpunktmäßig die Größe, Anzahl der Räume und Ausstattung der 2-Zimmer-Wohnung Nr. 3.3 mit ca. 61 m² Wohnfläche und sonnigem Balkon im 1.OG.

Der Kaufpreis beträgt 349.800,-€ Für einen Kfz-Stellplatz 20.000,-€. Es fällt keine Käuferprovision an.

Den Grundriss mit weiteren Informationen erhalten Sie bei Interesse gerne auf Anfrage.
Der Energieausweis wird bis zur ersten Besichtigung vorhanden sein.

Insgesamt stehen Wohnungsgrössen von ca. 54m² bis ca. 111m² Wohnfläche zur Verfügung, teilweise mit Personenaufzug. Je nach Schnitt mit 2 - 3 Wohnräumen plus Nebenräume wie Bad, Abstell- /Speisekammer, Flur, Lagerabteil und Kfz-Stellplatz.

Je nach Lage im Haus verfügen die Wohneinheiten über Terrasse, Dachterrase oder Balkon, teils zusätzlich über einen eigenen "Privatgarten" direkt an der Wohneinheit.

Die Idee ist, einen einladenden, wohnenswerten Ort mit Blick auf Würzburg zu schaffen.
Diese Prämisse erfüllen unter anderem großzügige, sonnige Terrassen, ausladende Balkone sowie terrassiert angelegte Gartenflächen. Hierauf liegt das besondere Augenmerk des Bauvorhabens.

Die kleine Wohnanlage entsteht in einem gewachsenen Wohngebiet, am Ende einer kleinen Anliegerstrasse ohne Durchgangsverkehr. Nicht nur für Familien mit Kindern ein wichtiges Argument, welches für den Standort spricht.

Drei freistehende Häuser in kubistischem Design, mit jeweils nur zwei bis vier Wohnungen, stehen in leichter Hanglage etwas versetzt hintereinander, was sich auf den jeweiligen Ausblick positiv auswirkt. Die süd-östliche Ausrichtung jeder Terrasse beziehungsweise des Balkones und jedes Gartenanteiles sichert Sonnenschein. So entsteht ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Durch die moderne, klare Architektur auf dem großzügigen Areal von ca. 1.400 m2 entsteht kein Gefühl von Enge. Zuwegungen und Bepflanzung sorgen nach Fertigstellung für ein gemütliches, zeitgemäßes Flair und sind fester Bestandteil des Gesamtkonzeptes.

Alle PKW-Stellplätze sowie Carports, Motorrad- und Fahrradstellplätze sind auf dem Grundstück untergebracht.

Einige der Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und mit einem Personenaufzug ausgestattet. Wärmepumpen sorgen für zeitgemäße, sichere und kosteneffiziente Wärmeversorgung.

Alle Wohneinheiten verfügen über moderne, barrierefrei Bäder sowie hochwertige Kunststofffenster mit elektrisch angetriebenen Aussen-Rollläden.

Es steht eine große Auswahl an hochwertigen Echtholzbelägen und zeitgemäßen Fliesen für die Fußböden bereit.

Nähere Angaben zur Ausstattung der jeweiligen Wohnungen können Sie gerne einer gesonderten Baubeschreibung entnehmen.

Ist Ihr Interesse geweckt? - Dann stellen Sie doch eine Anfrage über das Immobilienportal auf dem Sie dieses Expose gerade lesen. Wir melden uns so zeitnah als möglich zurück, vielen Dank.

Objektnummer: 26050057 - 97076 Würzburg – Lengfeld

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNGSDETAILS IM ÜBERBLICK:
• Energiesparende Bauweise "KfW-55 Standart" - Fördermöglichkeiten erfragen
• Für Anleger 5% degressive AFA gem. §7 Abs. 5a ESTG möglich. Bitte Ihre Steuerkanzlei konsultieren
• Wohnungsgrößen von ca. 54 m² bis ca. 111 m², mit 2-3 Wohnräumen plus Nebenräumen
• Moderne Architektur mit klaren Linien
• Ausführung durch ausgewählte, vom Bauträger erprobte Handwerksfirmen
• Helle, lichtdurchflutete Grundrisse
• Große Raumhöhen
• Einige Wohnungen barrierefrei erreichbar
• Große Balkone, Terrassen, Dachterrassen und private Gärten
• Fenster mit hochwertiger Verglasung für bestmöglichen Wärme- und Schallschutz
• Heizungsanlage auf modernstem Stand
• Wohlfühlatmosphäre durch Fußbodenheizung
• Echtholzböden im Wohnbereich
• Große Fliesenkollektion in unterschiedlichen Formaten für Bäder und Böden
• Bodenebene, geflieste Duschen
• Regenkopfbrausen und zusätzliche Handbrausen in den Duschen
• Unterputzarmaturen in den Duschbereichen
• Handtuchheizkörper in den Bädern
• Hochwertige Badobjekte von deutschen Herstellern
• Mehrere TV-Anschlüsse pro Wohnung
• Abstellräume in den Wohnungen
• Personenaufzug in einem Haus
• Außenstellplätze, Carports, Motorrad- und Fahrradstellplätze

Objektnummer: 26050057 - 97076 Würzburg – Lengfeld

Alles zum Standort

Die beliebte, international bekannte Universitäts- und Bezirkshauptstadt mit ca. 130.000 Einwohnern ist unter anderem für ihre Gebäude im Barock- und Rokokostil bekannt, sowie ihre spektakuläre Lage inmitten der Weinberge.
Mit einer Vielzahl an Weinstuben, Weinkellern und Weingütern ist Würzburg und das städtische Umfeld, das Herz der Weinregion Franken in Bayern.
Die Stadt lässt kulinarisch, klimatisch und kulturell kaum Wünsche offen. Ihr lebendiger Flair ist nicht nur bei den zahlreichen Studenten und Touristen sehr beliebt. Das ganze Jahr hindurch erlebt man Veranstaltungen und Feste mit regionalen Spezialitäten und überregionalem Angebot. Würzburg vereint von vielem das Beste.

Im Nordosten der Stadt befindet sich der Stadtteil Lengfeld. Der ideale Ausgangspunkt um sowohl die Würzburger Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufs-, Gastronomie und Freizeit-Angeboten, als auch alle wichtigen Verkehrsanbindungen innerhalb weniger Minuten und ohne große Umwege zu erreichen.
Der Stadtteil Lengfeld war bis zur bayerischen Gebietsreform eine selbstständige Gemeinde am Stadtrand. Auch deshalb ist dort eine gute, lokale Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen, Vereinen usw. vorhanden.

Alle Universitätsstandorte in Würzburg, auch die Unikliniken sind schnell erreichbar. Würzburg-Lengfeld ist somit die perfekte Verbindung aus attraktiver Wohnlage und vorteilhafter Infrastruktur.

Verkehrsanbindungen:
B 19 > 4 Minuten
A 7 > 10 Minuten
A 3 > 11 Minuten
A 81 > 18 Minuten

Entfernungen zu den umliegenden Städten:
ca. 43 km > Schweinfurt
ca. 84 km > Aschaffenburg
ca. 92 km > Bamberg
ca. 108 km > Nürnberg
ca. 122 km > Frankfurt

Objektnummer: 26050057 - 97076 Würzburg – Lengfeld

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