

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Würzburg

**Eigennutzer & Kapitalanleger aufgepasst -  
\*provisionsfrei\* - top sanierte Wohnung in schöner Lage**



Objekt-Nr. OM-286633

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **244.000 €**

Ansprechpartner:  
Florian Pausch  
Telefon: 0170 6961099

97078 Würzburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Etage	Keller
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese tolle Wohnung befindet sich im hangseitigen Erdgeschoss eines ruhigen, gepflegten Mehrfamilienhauses im Würzburger Stadtteil Versbach.

Die gesamte Wohnung wurde in den letzten Monaten umfassend saniert und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht.

Es handelt sich um den Erstbezug nach der Sanierung.

Die Wohnung ist großzügig geschnitten und bietet Ihnen die Möglichkeit, diese selbst zu beziehen und Ihre Einrichtungsideen in die Tat umzusetzen oder sie als Kapitalanlage direkt zu den aktuellen Marktbedingungen zu vermieten.

Es handelt sich um eine gut geschnittene 2-Zimmer Wohnung mit einer offenen Wohnküche im Wohn- und Esszimmer, sowie ein großzügig geschnittenes Schlafzimmer. Im Schlafzimmer haben Sie viel Platz für einen großen Kleiderschrank und eine Nische, die sich perfekt für einen Arbeitsplatz eignet.

Alle Wohnräume wurden mit einem modernen, besonders widerstandsfähigen Vinylboden in Eichenoptik ausgestattet.

Das Badezimmer wurde komplett entkernt und verfügt nun über eine große begehbare Dusche.

Bei den Sanierungsarbeiten wurde sowohl bei den Fliesen als auch bei sämtlichen Sanitärgegenständen ein besonderes Augenmerk auf die Qualität gelegt.

Zudem wurden die Fall- und Steigleitungen in der Wohnung erneuert. Im Badezimmer wurden außerdem alle Zu- und Ableitungen ausgetauscht.

Die Elektrik wurde ebenfalls modernisiert.

Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die 2 Terrassen – eine begehbar aus dem Schlafzimmer und eine aus dem Wohnzimmer. Die Terrassen liegen wunderschön hinter dem Haus, so dass Sie hier die Sonne in Ruhe genießen können.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil in einem trockenen und gut nutzbaren Keller.

Ebenfalls mitverkauft wird ein Stellplatz direkt vor dem Haus.

Der Kaufpreis für diesen Stellplatz liegt bei 10.000€.

## Ausstattung

- Geradliniger Grundriss mit optimaler Raumaufteilung
- Moderne, hochwertige Böden und Fliesen
- Nagelneues Badezimmer mit großer Walk-in Dusche
- Neue Sanitärleitungen
- Moderne Elektrik
- 2 großzügige Terrassen
- Eigener Stellplatz direkt vor der Haustüre

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

## Lage

Würzburg bietet als lebenswerte Großstadt alles, was man sich von einem Standort wünschen kann.

Eine gute Infrastruktur: durch die A3 und A7 ist Würzburg sehr gut an das Autobahnnetz angeschlossen. Auch die Fernzug-Verbindungen und der ÖPNV sind gut ausgebaut. Eine dichte Fahrplankontaktung und viele Direktverbindungen sorgen für eine sehr gute Mobilität.

Würzburg bietet eine tolle Auswahl an hervorragenden Restaurants und zahlreiche kulturelle Möglichkeiten. Die lebendige Fußgängerzone mit gemütlichen Cafés macht Würzburg zu einer interessanten Einkaufsstadt. Das Mainufer lädt jederzeit zu einem Spaziergang ein.

Gut 20% der Bevölkerung in Würzburg sind Studenten, diese verleihen der Stadt eine besondere Dynamik und ein attraktives Nachtleben.

Abgerundet wird der Standort durch eine Vielzahl sehr erfolgreicher mittelständiger Unternehmen.

Ihre neue Wohnung befindet sich im Stadtteil Versbach. Die Würzburger Uni-Klinik ist mit über 7.300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der größte Arbeitgeber der Region und ist in wenigen Minuten bequem erreichbar.

Mit dem Bus gelangen Sie in kurzer Zeit in die Innenstadt und auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden.

Läden des täglichen Bedarfs finden Sie ebenfalls in direkter Nähe.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich

# Exposé - Galerie



Visualisiertes Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Visualisiertes Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Visualisiertes Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Hochwertige Dusche



# Exposé - Galerie



Sonnige Terrassen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss