

Exposé

Dachgeschosswohnung in Würzburg Helle DG-1-Zimmerwohnung in Lengfeld



Objekt-Nr. **OM-312585**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **435 € + NK**

Florian-Geyer-Straße 36
97076 Würzburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1985	Miete Garage/Stellpl.	30 €
Etagen	2	Mietsicherheit	1.125 €
Zimmer	1,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	31,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	36,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	130 €	Stellplätze	1
Heizkosten	79 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bezugsfreie 1-Zimmer-DG-Wohnung mit Einbauküche und Stellplatz in Würzburg-Lengfeld! Die Wohnfläche beträgt ca. 31 m². Die Wohnung verfügt über eine separate Küche inklusive Einbauküche (mit Waschmaschinenanschluss), ein Wohn-/ Schlafzimmer. Das Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet. Die Wohnung befindet sich im 2. OG (=Dachgeschoß) einer Wohnhauses.

Sichern Sie sich dieses attraktive Angebot in Würzburg-Lengfeld noch heute. Die Wohnung ist seit Ende August leerstehend. Die Einbauküche ist ebenfalls Bestandteil der Wohnung, der Herd wird noch erneuert. Der Stellplatz rundet das Angebot ab.

Die Nebenkosten belaufen sich auf ca. 130 €, die Heizkosten belaufen sich auf ca. 70 €

WICHTIG: Bitte senden Sie uns im ersten Schritt Ihre Kontaktdaten (Name, Tel., E-Mail etc.) über das Kontaktformular (rechte Seite) zu. Wir werden Sie direkt für einen Besichtigungstermin per Mail oder Telefon kontaktieren. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur vollständig ausgefüllte Anfragen bearbeiten können.

Aufgrund der großen Nachfrage kann es zu Verzögerungen kommen. Schreiben Sie mir bitte zur Kontaktaufnahme eine Mail. Ich werde Sie innerhalb von 48 Stunden kontaktieren. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

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 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, an einem Knotenpunkt in leicht exponierter Lage. Der ideale Ausgangspunkt um sowohl die Würzburger Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufs-, Gastronomie und Freizeit-Angeboten, als auch alle wichtigen Verkehrsverbindungen innerhalb weniger Minuten und ohne große Umwege zu erreichen.

Auch deshalb ist dort, im jetzigen Stadtteil, eine gute, lokale Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen, Vereinen usw. vorzufinden.

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

Verkehrsverbindungen:

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

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	184,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Küche mit neuen Einbauherd

Exposé - Galerie

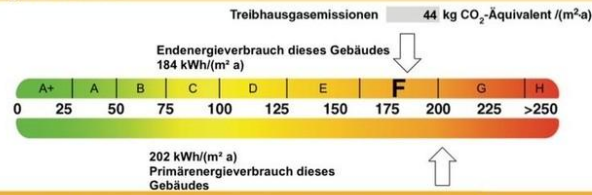
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2024-004898874

3

Energieverbrauch



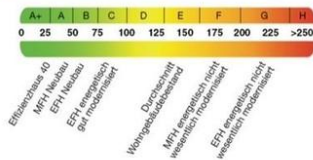
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 184 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.05.2020	30.04.2021	Erdgas H	1,1	77985,0	10217,0	67768,0	1,08
01.05.2021	30.04.2022	Erdgas H	1,1	67327,2	10176,0	57151,2	1,10
01.05.2022	30.04.2023	Erdgas H	1,1	61380,9	8928,0	52452,9	1,21

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis