

Exposé

Wohnung in Würzburg

Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung inkl. EBK mit Balkon und Terrasse ins Grüne



Objekt-Nr. OM-325858

Wohnung

Vermietung: **990 € + NK**

97080 Würzburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahmedatum	01.03.2025
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	78,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	200 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.900 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schöne, luxuriöse Wohnung inmitten der Natur im Würzburger Stadtteil Oberdürrbach.

Das 2-Parteien-Haus wurde im Jahr 2022 komplett

modernisiert, d.h. Wände, Böden, Türen, Strom, Wasser, Heizung, Außenanlage sowie vieles mehr sind neu und hochwertig modernisiert worden.

Die helle Wohnung liegt im Untergeschoss (Hanglage) und besticht durch eine sehr gehobene Innenausstattung.

Es besitzt einen großen, offenen Wohn- & Essbereich mit tollem Blick in die Natur und direktem Balkon- & Terrassenzugang. Die Wohnung besitzt neuen, hochwertigen Fußboden. Das Schlafzimmer hat ebenfalls einen direkten Zugang zum Balkon / Terrasse. Ferner besitzt die Wohnung einen kleinen Büroraum, einen Abstellraum sowie ein komplett neu eingerichtetes Badezimmer mit großen Fliesen, einer modernen Dusche (90x120cm), Fenster & Lüftung. Die Wohnung ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet.

Eine Besonderheit ist die o.g. 30m² große Terrasse mit Blick ins Grüne, die sie direkt aus dem Wohnzimmer & Schlafzimmer erreichen können. Zur Wohnung gehört auch eine abschließbare Garage und ein Stellplatz vor der Garage, die fest zur Wohnung gehören und für je 40,00 EUR monatlich angemietet werden können.

Ausstattung

Die Wohnräume verfügen über hochwertigen Vinyl-Boden, das Bad ist mit großen, modernen Fliesen ausgestattet, hat ein Fenster, Belüftung und helle Beleuchtung.

Zur Verfügung steht Ihnen eine hochwertige Einbauküche.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Besichtigungstermine werden ausschließlich an ernsthaft interessierte Mietinteressenten vergeben. Bitte senden Sie uns daher vorab Ihre Mieterselbstauskunft per E-Mail an: objekt.oberduerrbach@gmx.de.

Die Wohnung wird privat vermietet, es fallen keine

Maklergebühren an.

Hinweise:

Die Informationen sind nach bestem Wissen und Gewissen

erstellt worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Die angegebenen Nebenkosten bezeichnen denjenigen Betrag, welcher neben der Nettomiete an den Vermieter zu zahlen ist. Darüber hinaus anfallende Nebenkosten sind direkt an den jeweiligen Versorgungsträger zu leisten. Alle Mietangebote sind unverbindlich und freibleibend, Irrtum und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Der Vermieter besteht auf eine individuelle Vereinbarung für ein Rauchverbot im Mietvertrag.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Hirschleinstraße, Oberdürrbach, eine eigene angesehene Siedlung mit privaten Wohnhäusern inmitten der Natur.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Zur Uniklinik sind es 7 Minuten mit dem Auto, in die Würzburger Altstadt sind es 14 Minuten.
Ein Supermarkt befindet sich ca. 900m entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	141,22 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_1



Schlafzimmer_2



Einbauküche

Exposé - Galerie



Bad_1

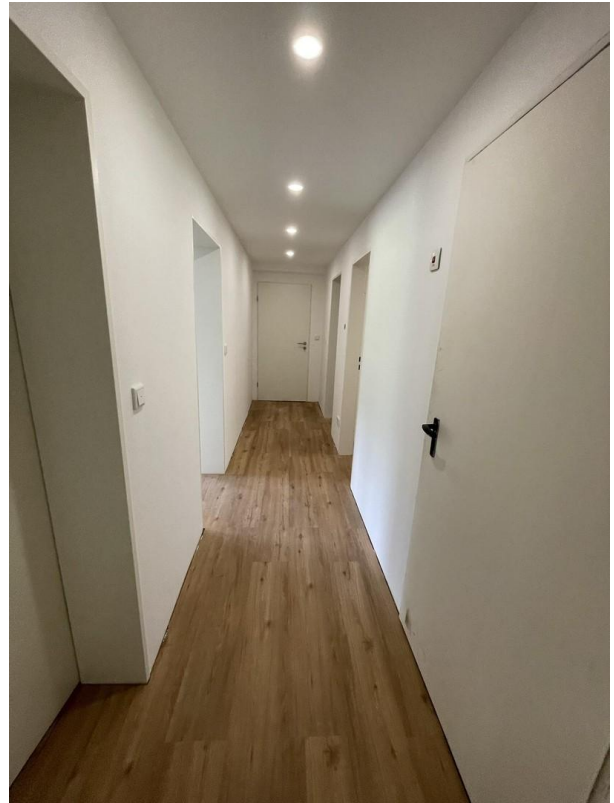


Bad_2

Exposé - Galerie



Büro



Flur



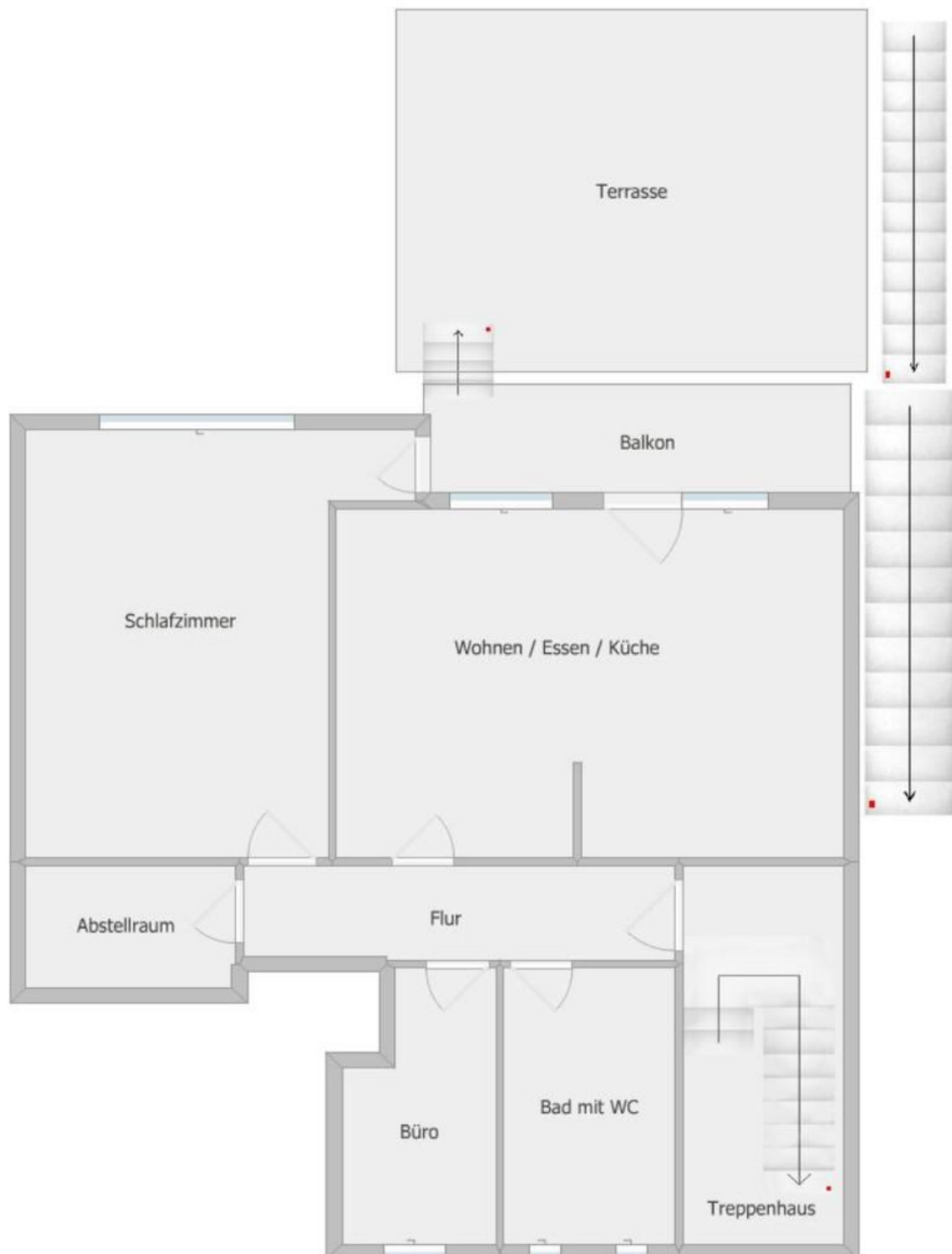
Aussicht

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss