

Würzburg / Mainviertel – Mainviertel

Würzburg: Moderne 3-Zimmer Mietwohnung, ca. 100 m² Wfl, Lift, BLK & TERR, EBK, Fußboden-Hz, TG-STP...

Objektnummer: 24050046

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



MIETPREIS: 1.340 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24050046 - 97082 Würzburg / Mainviertel – Mainviertel

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

Objektnummer: 24050046 - 97082 Würzburg / Mainviertel – Mainviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	24050046
Wohnfläche	ca. 101 m ²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2011
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Mietpreis	1.340 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m ²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24050046 - 97082 Würzburg / Mainviertel – Mainviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	54.60 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	03.02.2031	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 24050046 - 97082 Würzburg / Mainviertel – Mainviertel

Die Immobilie



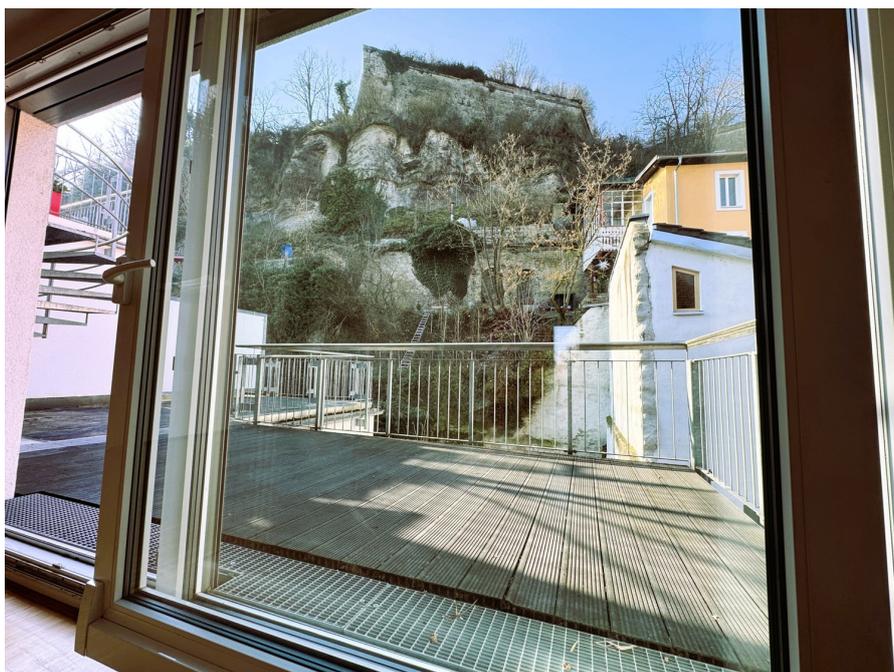
Objektnummer: 24050046 - 97082 Würzburg / Mainviertel – Mainviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 24050046 - 97082 Würzburg / Mainviertel – Mainviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 24050046 - 97082 Würzburg / Mainviertel – Mainviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 24050046 - 97082 Würzburg / Mainviertel – Mainviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 24050046 - 97082 Würzburg / Mainviertel – Mainviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 24050046 - 97082 Würzburg / Mainviertel – Mainviertel

Ein erster Eindruck

VORBEMERKUNG und HÖFLICHEBITTE : Bedingt durch die hohe Zahl an Anfragen auf Stadtwohnungen und um eine seriöse, geregelte Vermittlung durchführen zu können, bitten wir höflichst um Verständniss für folgende Vorgehensweise: Klicken Sie für Ihre Fragen bzw. Kontaktaufnahme auf die Funktion "Kontaktaufnahme" oder "Anbieter kontaktieren" in demjenigen Immobilienportal wo Sie dieses Exposé gerade lesen. Nur vollständig ausgefüllte Anfragen (Name + Adresse + Email + Telefon) werden bevorzugt bearbeitet. EXPOSETEXT : Diese helle und gepflegte 3-Zimmer Wohnung mit ca. 101 m² Wohnfläche, Aufzug, Fußbodenheizung, elektrischen Rollos, Einbauküche, Balkon und Terrasse liegt im 2. Obergeschoss eines erst 2011bezogenen Mehrfamilienhauses mit 27 Wohneinheiten. Ein Personenaufzug ist im Treppenhaus vorhanden. Die Wohnung wurde gerade komplett renoviert. Vor dem hellen, mit bodentiefen Fenster ausgestatteten Wohnzimmer liegt die große Terrasse. Zusätzlich ist ein aufgeständerter Balkon vor der Küche vorhanden, dessen nutzbare Fläche ca. 6,5 m² beträgt. Der PKW-Stellplatz welcher dieser Wohnung zugeordnet ist liegt geschützt in der Parkgarage des Hauses. Die Fahrräder der Mieter stehen ebenfalls geschützt in einer eigenen "Fahrradgarage". Selbstverständlich steht auch ein Lagerabteil im UG zur Verfügung. Monatliche Mietpreise: Kaltmiete 1.340,- inkl. Stellplatz in der Parkgarage und Nutzung der Einbauküche, zzgl. Nebenkosten-Vorauszahlung von 250,- € (inkl. Heizkostenanteil). Die Gesamt-Warmmiete beträgt also 1.590,-€ / Monat. Die Wohnung ist renoviert & bezugsfrei. Herzlichen Dank für Ihre Erst-Anfrage via eines der zahlreichen, von uns gebuchten Immobilienportale. Bitte übermitteln Sie dabei Ihre vollständigen Kontaktdaten, das macht die Kommunikation für beiden Seiten einfacher.

Objektnummer: 24050046 - 97082 Würzburg / Mainviertel – Mainviertel

Ausstattung und Details

Zahlen-Daten-Fakten, Kurz & Bündig:

-> ca. 101 m² Wohnfläche

-> 3 - Zimmer Küche und Bad

-> Einbauküche vorhanden

-> Tageslicht-Bad mit Wanne und bodenebener Dusche

-> Garderobenabtrennung mit Schiebetüren im Eingangsbereich der Wohnung

-> Bodentiefe Fenster in allen Wohn- und Schlafräumen

-> 1 Küchenbalkon mit ca. 6,5 m² nutzbarer Fläche, Blickrichtung Main & Altstadt

-> 1 Terrasse mit ca. 35 m² nutzbarer Fläche, Blickrichtung zur Festung

-> Fußbodenheizung in allen Räumen

-> Elektrisch betriebene Aussenrollos

-> Aufzug im Treppenhaus

-> Tiefgaragen PKW-Stellplatz in der Parkgarage des Hauses

-> Fahrradgarage vor dem Haus

-> ca. 6m² großer Keller-Lagerabteil

Objektnummer: 24050046 - 97082 Würzburg / Mainviertel – Mainviertel

Alles zum Standort

Diese gut ausgestattete Wohnung befindet sich im beliebten Wohnbezirk Mainviertel. Mit Aussicht über Teile der Altstadt und den Main, nach hinten auf die Festung. Alle Unistandorte, Behörden, Schulen, Firmen im Stadtbereich sowie auch der Hauptbahnhof lassen sich von hier aus sehr gut erreichen! Viels auch fußläufig oder per Fahrrad. Bei Bedarf mit dem gut getakteten ÖPNV (Bus und / oder S-Bahn). Die bekannte "Alte Mainbrücke" und auch die "Löwenbrücke" liegen nur einen Katzensprung entfernt. Dahinter befindet sich schon die Altstadt mit Fußgängerzone und den dort befindlichen Lokalitäten, Sehenswürdigkeiten und Geschäftsstraßen, Schulen und diversen Uni-Standorten. In dieser modernen Wohnung leben Sie nicht im Getümmel der Innenstadt, doch in angenehmer Nähe zur Altstadt mit Fußgängerzone, der "Alten Mainbrücke" sowie der Mainpromenade etc. ÖPNV: Gut getaktete "Straßenbahnlinien" (S-Bahnen) und Busse bringen Sie "in alle Himmelsrichtungen" und auch wieder zurück. Der Hauptbahnhof könnte fußläufig erreicht werden. INDIVIDUALVERKEHR: Rund um Würzburg verlaufen die bekannten Autobahnen A3, A7 und A81. Ebenfalls stehen die Bundesstraßen B19, B8 und B27 zur Verfügung, die sogar durch das Stadtgebiet laufen. Die beiden nächstgelegenen Flughäfen sind Frankfurt/Main und Nürnberg, je ca. 1 Autostunde entfernt.

Objektnummer: 24050046 - 97082 Würzburg / Mainviertel – Mainviertel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2031. Endenergieverbrauch beträgt 54.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A. VON POLL IMMOBILIEN gehört zu den größten Maklerhäusern Europas und ist Mitglied der "Leading Real Estate Companies of the World". UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Objektnummer: 24050046 - 97082 Würzburg / Mainviertel – Mainviertel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22 Würzburg
E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com