

Würzburg – Stadtmitte

# Helle und gepflegte Eigentumswohnung in gefragter Lage zu verkaufen

VP azonosító: 25050007



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 365.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 122 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5

VP azonosító: 25050007 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25050007 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Áttekintés

VP azonosító	25050007	Vételár	365.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 122 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Szobák	4.5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	3		
FÜRDŐSZOBÁK	1.5		
ÉPÍTÉS ÉVE	1957	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
		Hasznos terület	ca. 20 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25050007 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Egyszintes fűtési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	118.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.01.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004

VP azonosító: 25050007 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Az ingatlan





VP azonosító: 25050007 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25050007 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Az ingatlan





VP azonosító: 25050007 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Az ingatlan





VP azonosító: 25050007 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25050007 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Az els? benyomás

ZUM VERMARKTUNGSSTART DIESER EIGENTUMSWOHNUNG FINDET EINE "OPEN-HOUSE-VERANSTALTUNG" AM SAMTAG, 01.03.2025 AB 11 UHR STATT. ES WERDEN GESTAFFELTE TERMINE VERGEBEN - KEINE "MASSENBESICHTIGUNG"! (Ohne vorherige Anmeldung ist eine Besichtigung leider nicht möglich - vielen Dank für Ihr Verständnis.) Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten. Wir freuen uns Ihnen diese helle und großzügig geschnittene Eigentumswohnung mitten in Würzburg vorstellen zu dürfen. Diese gepflegte 4,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Mehrfamilienhaus und wurde im Jahr 2004 umfassend kernsaniert. Die Immobilie zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle Räume aus, die sowohl Familien als auch Wohngemeinschaften eine vielseitige Nutzung ermöglichen. Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine komfortable Einrichtung und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die angrenzende Wohnküche ist geräumig und offen gestaltet, sodass hier genügend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und geselliges Beisammensein vorhanden ist. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und trägt zur Ordnung in der Wohnung bei. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer und ein Zimmer, was als Büro genutzt werden kann. Das helle Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Zusätzlich steht ein Gäste-WC mit Bidet zur Verfügung, welches den Wohnkomfort weiter erhöht. Eine eigene Etagenheizung sorgt für eine individuell regulierbare Wärmeversorgung. Alle Fenster sind mit Außenrollos ausgestattet, die sowohl für Verdunklung als auch für zusätzlichen Schutz sorgen. Zur Wohnung gehört ein großes Kellerabteil von ca. 10 m<sup>2</sup>. Damit verfügt die Eigentumswohnung insgesamt über eine großzügige Nutzfläche von ca. 20 m<sup>2</sup>. Die zentrale Lage ermöglicht eine fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt sowie des Bahnhofs, wodurch eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben ist. Die Wohnung ist kurzfristig bezugsfrei und eignet sich durch ihre durchdachte Aufteilung sowohl für Familien als auch für Wohngemeinschaften. Sie stellt eine attraktive Option für alle dar, die eine gepflegte Wohnung in guter Lage suchen. Der Kaufpreis dieser Immobilie beträgt 365.000,- €. Die Käuferprovision ist 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis. WIR BITTEN HÖFLICH UM BEACHTUNG: BESICHTIGUNGEN SIND NUR NACH VORAB-EINGANG EINES GEEIGNETEN BONITÄTSNACHWEISES MÖGLICH.

VP azonosító: 25050007 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Részletes felszereltség

Zusammenfassung der Zahlen, Daten und Fakten

- > Helle 4,5 Zimmer-Wohnung in der 1. Etage inkl. Einbauküche
- > Das Tageslichtbad ist mit Wanne und Dusche
- > Zusätzliches Gäste-WC mit Bidet
- > Die Wohnfläche beträgt ca. 122 m<sup>2</sup>
- > Es gibt Außenrollos an allen Fenstern
- > Großzügige Nutzfläche von insgesamt 20 m<sup>2</sup>
- > Kellerabteil von ca. 10 m<sup>2</sup>
- > 2004 wurde die Wohnung kernsaniert

WIR BITTEN HÖFLICH UM BEACHTUNG: BESICHTIGUNGEN SIND NUR NACH VORAB-EINGANG EINES GEEIGNETEN BONITÄTSNACHWEISES MÖGLICH.



VP azonosító: 25050007 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Minden a helyszínr?!

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung liegt in der Würzburger Altstadt, Nähe des Theaters. Fußläufig und per Fahrrad ist es nur ein "Katzensprung" zur Fußgängerzone, zum Hauptbahnhof sowie zahlreichen anderen, interessanten bzw. wichtigen "Locations" der Stadt. Innerhalb weniger Minuten sind die innerstädtischen Universitätsstandorte sowie alle Krankenhäuser und Verwaltungsgebäude der Universitäts- und Bezirkshauptstadt Würzburg erreichbar. Die zentrale Lage begünstigt auch die Lebenshaltung und Freizeitgestaltung durch kurze Wege, große Angebotsauswahl sowie der großen Palette an Kultur- und Freizeitangeboten. Positiv ist außerdem die Vielzahl der im nahen Umfeld vorhandenen Gesundheitsangebote wie z.B. Arztpraxen, Therapieeinrichtungen, betreute Wohnformen und diverse Kliniken sowie Pflegeeinrichtungen. INFRASTRUKTUR-VERKEHR: ÖPNV - Vorteilhafte ÖPNV-Anbindungen per Bus, Straßenbahn und Zug durch die Bahnhofsnähe. Die nächste Bushaltestelle befindet sich vor dem Nachbarhaus. INDIVIDUALVERKEHR - Optimale Verkehrsanbindung über die Straße in alle Richtungen.

VP azonosító: 25050007 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 118.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25050007 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22 Würzburg  
E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)