Würzburg – Frauenland

2 Zimmerwohnung mit EBK und Stellplatz im unteren Frauenland zu verkaufen (WG-geeignet)

Objektnummer: 25050030

KAUFPREIS: 345.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 73 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25050030 - 97074 Würzburg – Frauenland

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

Objektnummer: 25050030 - 97074 Würzburg – Frauenland

Auf einen Blick

Objektnummer	25050030
Wohnfläche	ca. 73 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1954
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25050030 - 97074 Würzburg – Frauenland

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.02.2026
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	81.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 25050030 - 97074 Würzburg – Frauenland

Die Immobilie

Objektnummer: 25050030 - 97074 Würzburg – Frauenland

Die Immobilie

Objektnummer: 25050030 - 97074 Würzburg – Frauenland

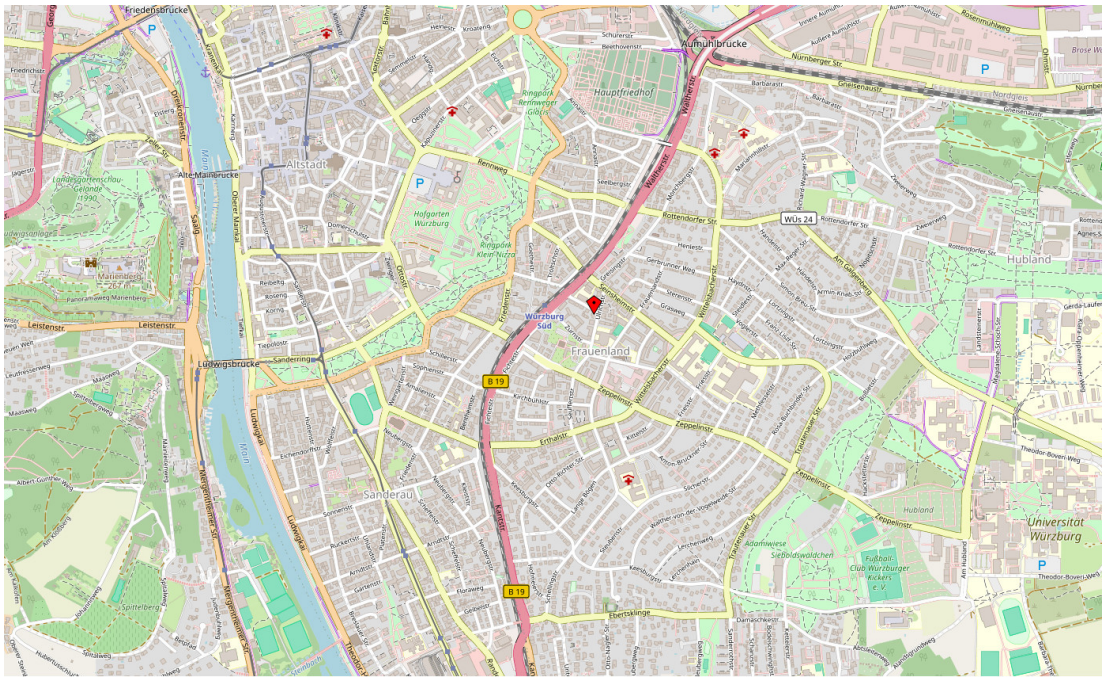
Die Immobilie

Objektnummer: 25050030 - 97074 Würzburg – Frauenland

Die Immobilie

Objektnummer: 25050030 - 97074 Würzburg – Frauenland

Die Immobilie



Objektnummer: 25050030 - 97074 Würzburg – Frauenland

Ein erster Eindruck

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten.

Wir freuen uns, Ihnen diese schöne 2-Zimmer-Wohnung im 1. OG, mit einer Wohnfläche von ca. 73 m², im beliebten Würzburger Stadtbezirk Frauenland anbieten zu dürfen.

Diese Eigentumswohnung liegt in einer kleinen Wohnanlage mit nur 18 Einheiten. Ein Aufzug ist im Haus leider nicht vorhanden.

Die Wohnfläche von ca. 73 m² teilt sich wie folgt auf: (Wohn)-Küche mit Küchenzeile, Wohnzimmer mit Balkon/-Loggiaausgang, Schlafzimmer, Abstellraum, Flur und Tageslichtbad mit Wanne und WC.

Die Küche kann von ihrer Größe her als Wohnküche genutzt werden, sodass auch eine "Zweier-WG" ein neues Zuhause finden kann.

Die Höhe des Hausgeldes beträgt aktuell 186,- €/Monat (inkl. Rücklage & Verwaltergebühr). Die Heizkosten (Gasverbrauch) rechnen Sie direkt mit dem Anbieter ab. Den Grundriss sende ich Ihnen gerne auf Anfrage zu.

Der Kaufpreis beträgt 345.000,- €, inkl. des Kfz-Stellplatzes vor dem Haus, der Einbauküche und des Kellerabteiles. Die Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis.

Ein geeigneter, üblicher BONITÄTSNACHWEIS ist im Vorwege einer Besichtigung erforderlich. Gerne beantworten wir Ihre eventuell entstehenden Fragen hierzu.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage. Bei Erstanfragen bitte über eines der Immobilienportale. DANKE!

Objektnummer: 25050030 - 97074 Würzburg – Frauenland

Ausstattung und Details

Hier das WICHTIGSTE der schönen 2 Zimmer-Wohnung zusammengefasst:
- > Wohnfläche ca. 73 m ²
- > Nutzfläche im zugeordneten Kellerabteil ca. 7 m²
- > Ihr KFZ-Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus
- > Küche mit Einbauküche
- > Tageslichtbad mit Wanne und WC
- > Auf dem überdachten Balkon/Loggia können Sie die Nachmittags- und Abendsonne genießen
- > Bodenbeläge: Laminat in den Wohnräumen und in der Küche, Fliesen im Bad
- > Nur 18 Wohneinheiten im Haus – einen Aufzug gibt es leider nicht
- > Die Wohnung ist bereits frei und kann somit zeitnah bezogen werden
- > Übersicht der Modernisierungsmaßnahmen des 1954 gebauten Hauses:
2019 neuer Laminatboden in Küche und Flur gelegt, Küchenzeile eingebaut, Neue Wandheizung im Badezimmer; Neuer Gasofen in der Küche installiert
2016 Dachwartung
2012 Vaillant Warmwasser-Ofen im Bad eingebaut
2011 Fassadendämmung + neue Dachrinne und Fallrohr
2011 Neues Balkongeländer
2011 kompletter Hofbereich neu gepflastert
2000 Gasleitungen unter Putz gelegt
2000 Innentüren erneuert
2000 Laminat in Wohnzimmer + Schlafzimmer verlegt
1998 Gasleitungen in der Wohnung erneuert
1990 Badezimmer erneuert
- > Fernsehen können Sie via Glasfaser schauen
- > Fahrradabstellmöglichkeit befindet sich vor dem Haus

Objektnummer: 25050030 - 97074 Würzburg – Frauenland

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt im unteren Bereich des Stadtteiles Frauenland - eine der beliebten Wohngegenden Würzburgs.

Das Wohnviertel zeichnet sich durch seine ruhige Atmosphäre sowie seine ausgezeichnete Anbindung und Nähe zur Innenstadt aus.

Die gute Infrastruktur umfasst vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen, Parks etc. die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

ÖPVN: Optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, so erreichen Sie schnell und bequem die Innenstadt und andere Stadtteile. In 5 Minuten sind Sie fußläufig sowohl am Frauenplatz als auch am ´Bahnhof Würzburg Süd´.

Verschiedene Standorte der Universität Würzburg befinden sich in unmittelbarer Nähe, was diese Wohnlage besonders für Studierende und Angestellte der Universität attraktiv macht.

Objektnummer: 25050030 - 97074 Würzburg – Frauenland

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.2.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 81.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25050030 - 97074 Würzburg – Frauenland

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg
Tel.: +49 931 - 30 41 88 0
E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com