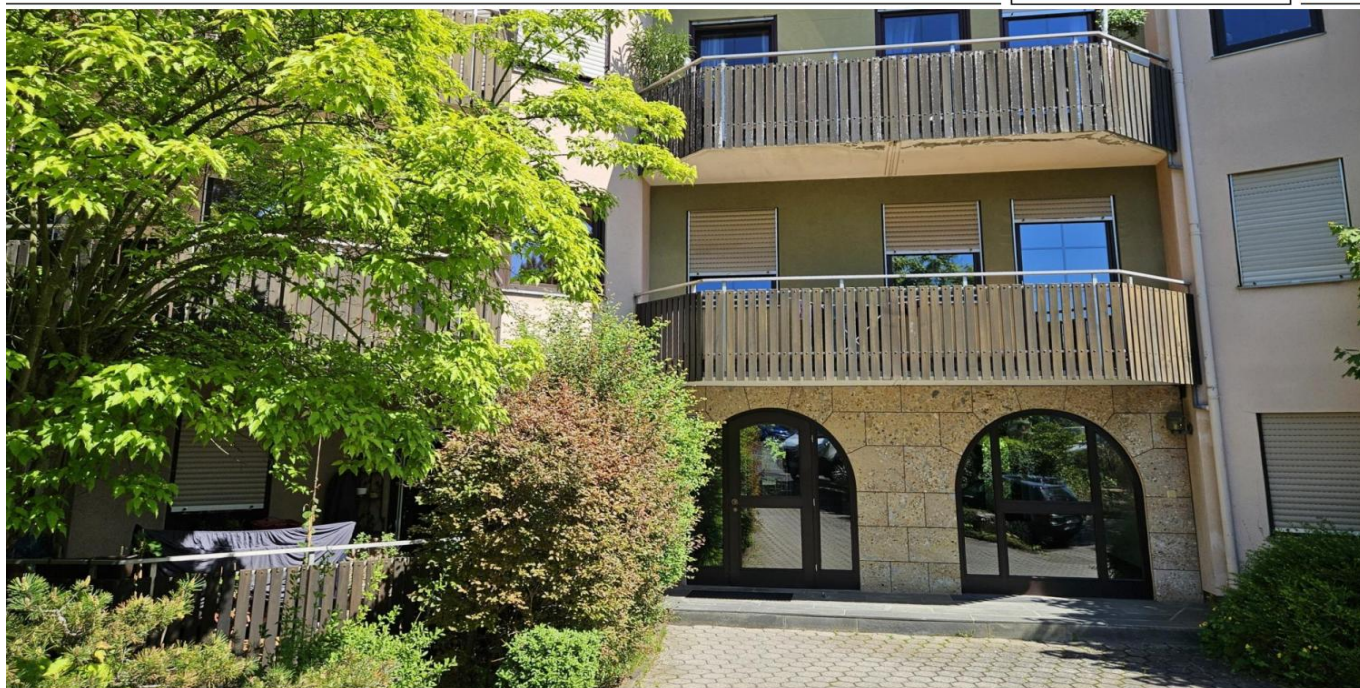


Würzburg – Lengfeld

Helle und gepflegte Eigentumswohnung mit Loggia, EBK und Garage zu verkaufen

Número de propiedad: 25050024



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 289.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 89 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

De un vistazo

Número de propiedad	25050024
Superficie habitable	ca. 89 m²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1983
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	289.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 6 m²
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	62.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	23.05.2029	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1983

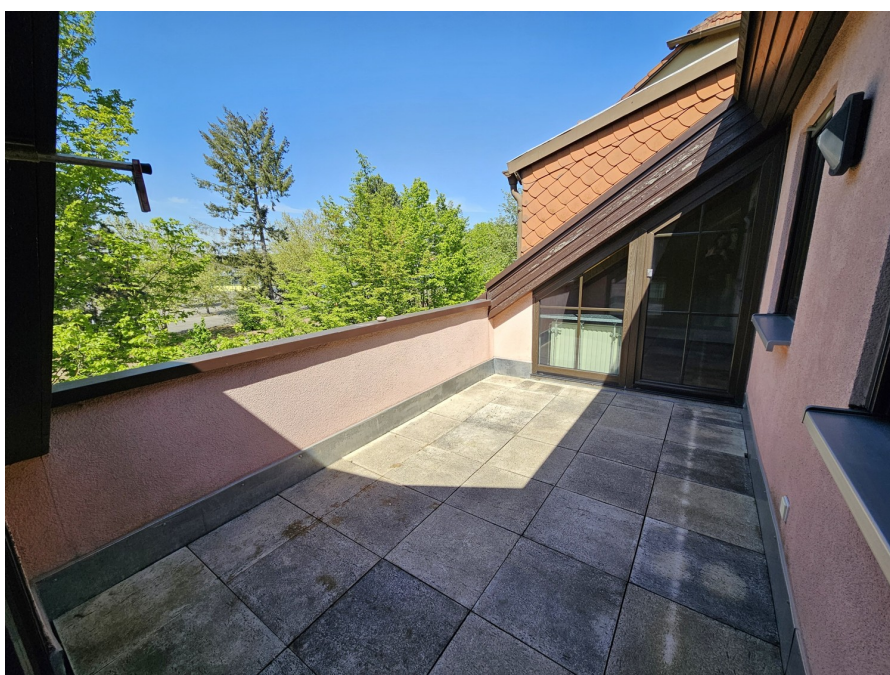
Número de propiedad: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

Una primera impresión

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten.

Wir freuen uns, Ihnen hiermit diese helle und gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia in Süd-Ausrichtung und Garage in Würzburg-Lengfeld anbieten zu dürfen. Im Jahr 1983 wurde die kleine Wohnanlage mit 21 Wohneinheiten erbaut. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 89 m², die sich auf drei Zimmer verteilen. Ein Personenaufzug ist vorhanden.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen großzügigen Flur, der neben einem großen Einbauschränk, zusätzlich ausreichend Abstellmöglichkeiten bietet, beispielsweise für einen Kinderwagen. Von hier aus erreichen Sie die weiteren Räume der Wohnung.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist sehr geräumig und punktet mit einem Zugang zur sonnigen Loggia, die im Jahr 2024 saniert wurde und eine Größe von ca. 10 m² aufweist. Diese bietet genügend Platz für gemütliche Stunden im Freien.

Das Tageslichtbad verfügt über Badewanne und Dusche (das WC ist separat). Angrenzend befindet sich die Einbauküche. Die Fenster des Badezimmers und der Küche sind zur Loggia hin ausgerichtet.

Das neben dem Badezimmer liegende Zimmer kann als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden. Von diesem Zimmer aus haben Sie ebenfalls Zugang zur Loggia. Am Ende des Flurs gelangen Sie in das gut geschnittene Schlafzimmer.

Ein weiteres Plus dieser gepflegten Eigentumswohnung sind Außenrollos, mit der viele Fensterelemente ausgestattet sind. Des Weiteren haben alle Zimmer TV-Anschlüsse.

Das, der Wohnung zugeordnete, Kellerabteil mit ca. 6 m², die Waschküche, sowie der allgemeine Trockenraum und ein Fahrradraum befinden sich im Untergeschoss des Hauses.

Zur Wohnung gehört eine Garage, die auf der Rückseite des Hauses liegt.

Für die Gartenpflege, Hausreinigung und den Winterdienst ist die Hausverwaltung zuständig, davon sind Sie befreit.

Der Kaufpreis beträgt 289.000,- €, incl. Garage, Einbauküche und Einbauschränk zzgl. der Käuferprovision in Höhe von 3,57% (inkl. MwSt.) vom notariellen Kaufpreis.

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung nur nach Vorab-Eingang eines üblichen BONITÄTSNACHWEISES möglich ist. Gerne beantworten wir Ihre eventuell

entstehenden Fragen hierzu.

Número de propiedad: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

Detalles de los servicios

Zusammenfassung der Zahlen - Daten - Fakten

- > Das Baujahr der kleinen Wohnanlage mit 21 Wohneinheiten ist 1983
- > Die zum Verkauf stehende Wohnung mit Loggia liegt im 3. Obergeschoss
- > Wohnfläche beträgt ca. 89 m²
- > 3 Zimmer-Wohnung inklusive Einbauküche
- > Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- > WC separat
- * 2024 wurde die Loggia saniert
- * 2008 wurde eine neue Gastherme eingebaut, die 2024 generalüberholt wurde
- > Außenrollos an vielen Fenstern
- > Loggia, ca. 10 m²
- > Bodenbeläge: Parkett, Fliesen
- > TV-Anschlüsse befinden sich in jedem Zimmer
- > Rauchmelder werden per Funk überwacht
- > Fahrstuhl im Haus vorhanden
- > Das Kellerabteil ist ca. 6 m² groß
- > Waschküche im UG mit eigenem Anschluss für die Waschmaschine
- > Trockenraum im UG
- > Fahrradraum im UG
- > Gartenpflege, Hausreinigung u. Winterdienst wird von externen Unternehmen geleistet
- > eigene Garage hinter dem Haus
- > Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 172,-€.

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

Número de propiedad: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

Todo sobre la ubicación

Der Stadtteil Lengfeld zählt aktuell ca. 11.000 Einwohner.

Bis Ende 1977 war der Ort eine eigenständige Gemeinde am Stadtrand.
Am 01.01.1978 wurde Lengfeld durch Eingemeindung in die Universitäts- und
Bezirkshauptstadt Würzburg ein Stadtbezirk und Stadtteil von Würzburg.

Aus dieser Historie heraus besteht eine gewachsene Infrastruktur in Lengfeld.

Diese Eigentumswohnung ist zentral gelegen. Kindergärten und eine Grund- und
Teilhauptschule sowie Kirchen, Arztpraxen, Apotheken, Gastronomiebetriebe, Vereine
und mehrere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Das Naherholungsgebiet Kürnachtal lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Gute und schnelle Verkehrsanbindungen in die nahegelegene Innenstadt sowie zu den
Universitäts-Standorten und allen Kliniken sind vorhanden.

Mehrere Stadtbuslinien des ÖPNV verkehren regelmäßig bis in die Abendstunden.

Auch die Autobahnen A7 und A3 sind nur wenige Minuten entfernt.

Número de propiedad: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.5.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 62.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 25050024 - 97076 Würzburg – Lengfeld

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg

Tel.: +49 931 - 30 41 88 0

E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com