

Gerbrunn

## Gepflegte 3 Zimmer-Wohnung mit Balkon + Einbauküche in ruhiger Lage zu vermieten

VP azonosító: 25050031



BÉRLETI DÍJ: 820 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 70 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25050031 - 97218 Gerbrunn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## Áttekintés

|                          |                                                 |
|--------------------------|-------------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25050031                                        |
| Hasznos lakótér          | ca. 70 m <sup>2</sup>                           |
| Szobák                   | 3                                               |
| Hálósobák                | 2                                               |
| FÜRDOSZOBÁK              | 1                                               |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1968                                            |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Felszíni<br>parkolóhely, 30 EUR<br>(Bérlés) |

|                             |                                                                                                                   |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bérleti díj                 | 820 EUR                                                                                                           |
| További költségek           | 210 EUR                                                                                                           |
| Jutalék                     | Bei eventuellen Kauf<br>beträgt die<br>Käuferprovision 3,57<br>% (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2012                                                                                                              |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Karbantartott                                                                                                     |
| Hasznos terület             | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                                                             |
| Felszereltség               | Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha, Erkély                                                            |

VP azonosító: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Nehéz földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 07.12.2028    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 113.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1968                |

VP azonosító: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## Az elso benyomás

SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN und INTERESSENTEN

Bitte senden Sie Ihre Erst-Anfrage zu diesem Angebot über eines der Immobilienportale - mit Angabe Ihrer v o l l s t ä n d i g e n Kontaktdaten.

Vor einer Besichtigung benötigen wir eine sogenannte "Selbstauskunft". Dieses Formular senden wir Ihnen auf Anfrage gerne per Email zu. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

### EXPOSETEXT:

Wir freuen uns, Ihnen diese schöne 3-Zimmer-Wohnung - ein wirkliches WOHNFÜHLNEST im Hochparterre - anzubieten. Ein Personenaufzug ist im Haus nicht vorhanden.

Die Wohnfläche beträgt ca. 70 m<sup>2</sup> und teilt sich auf in: Eingangsbereich mit Garderobe und Einbauschränk, Küche mit Einbauküche, Kinderzimmer, Bad mit Wanne und WC, Wohnzimmer mit Balkonzugang und Schlafzimmer. Zusätzlich steht eine Nutzfläche von ca. 10 m<sup>2</sup> im Kellerabteil zur Verfügung.

Die auf den Fotos dargestellte Einbauküche ist Eigentum des Vermieters und muss nicht abgelöst werden; diese verbleibt in der Wohnung für Ihre Nutzung.

Bezug ist ab dem 01.09.2025 möglich - oder nach Absprache auch zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Wohnung wurde im Jahr 2012 umfangreich modernisiert: Bad, Küche, Fußböden. Ein längerfristiges Mietverhältnis ist vom Vermieter angestrebt. Ihr Hund ist ebenfalls herzlich willkommen.

Die Mietpreise: KALTMIETE 820,-€ zuzüglich Nebenkosten-Vorauszahlung (incl. Heizkostenanteil) von 210,- € . Die Gesamtmiete beträgt somit 1.030,- €/Monat. Falls Sie einen Stellplatz benötigen, kann dieser für 30,- € in der Nähe des Hauses angemietet werden.

Aufgrund der Umzugsvorbereitungen sind weitere Fotos leider nicht möglich.

Ist Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich auf Ihre Anfrage über eines der Immobilienportale. Anfragen können nur mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

VP azonosító: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## Részletes felszereltség

"ZDF" - EINE ZUSAMMENFASSUNG DER ZAHLEN - DATEN und FAKTEN:

- > gepflegte 3-Zimmer-Wohnung
- > Balkon mit ca. 6 m<sup>2</sup> in Süd-West-Ausrichtung
- > Wohnfläche ca. 70 m<sup>2</sup>, plus Nutzfläche im Keller von ca. 10 m<sup>2</sup>
- > Küche mit Einbauküche (incl. Herd/Backofen, Mikrowelle, Spülmaschine, Kühl-Gefrierkombination, Dunstabzug)
- > Bad (möbliert) mit Wanne und WC
- > die Waschmaschine im Bad gehört dem Vermieter; diese kann kostenfrei genutzt werden (perfekte Platznutzung aufgrund der Sondertiefe der Waschmaschine)
- > Fernsehen können Sie via Kabel schauen - melden Sie sich gerne direkt an. Die Option Glasfaser zu nutzen besteht ebenfalls - Glasfaser ist bereits bis zum Verteilerkasten im Treppenhaus verlegt- Die Anmeldung über einen Anbieter ist Ihrerseits abzuklären.
- > Bodenbeläge: Laminat im Wohn- und Schlafzimmer und Flur, Fliesen im Bad und in der Küche, gepflegter Teppich im Kinderzimmer
- > alle Fenster sind mit Fliegengitterrollo ausgestattet
- > Nebenkosten-Vorauszahlung 210,-€, incl. Heizkosten.
- > Ihr Fahrrad findet Platz im separaten Fahrradraum
- > der gemeinschaftliche Wäschetrockenplatz im Freien kann gerne benutzt werden
- > Ihr Hund ist ebenfalls herzlich willkommen.
- > Wohneinheit mit nur 8 Wohnungen

VP azonosító: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## Minden a helyszínról

Gerbrunn ist eine charmante Gemeinde in Bayern, Deutschland. Sie liegt etwa 6 Kilometer östlich von Würzburg und ist Teil des Landkreises Würzburg. Die Lage von Gerbrunn ist äußerst günstig, da sie sowohl die Ruhe und Schönheit des ländlichen Lebens als auch die Nähe zur lebhaften Stadt Würzburg bietet.

Die Landschaft um Gerbrunn ist von sanften Hügeln, grünen Feldern und malerischen Weinbergen geprägt. Dies verleiht der Umgebung eine idyllische Atmosphäre und lädt zu erholsamen Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Die Nähe zum Fluss ´Main´ trägt zusätzlich zur landschaftlichen Schönheit bei.

Das Ortszentrum von Gerbrunn ist geprägt von traditionellen bayerischen Gebäuden und einer entspannten, freundlichen Atmosphäre. Hier finden sich gemütliche Cafés, lokale Geschäfte und Restaurants, die typische bayerische Küche serviert.

Die Gemeinde Gerbrunn zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus, die alle Annehmlichkeiten des modernen Lebens bietet. Dank der Nähe zu Würzburg haben Bewohner von Gerbrunn Zugang zu einer breiten Palette von Bildungs-, Freizeit- und Arbeitsmöglichkeiten in der Stadt.

Das ´Hubland´ mit den unterschiedlichen Universitäten befindet sich nur wenige Minuten entfernt.

Individualverkehr: Schnelle Straßenanbindung zu mehreren Bundesstraßen sowie den Autobahnen A3 und A7.

ÖPNV: Busverbindungen in Richtung Randersacker, Rottendorf oder Würzburg sind vorhanden.

VP azonosító: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg

Tel.: +49 931 - 30 41 88 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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