Exposé

Wohnung in Würzburg

Provisionsfrei! Sehr schöne, exklusive Wohnung, 120 m2, ideal für Paare und Singles, zu verkaufen!

Objekt-Nr. OM-274085

Wohnung

Verkauf: **469.000 €**

97082 Würzburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	120,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	450 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die schöne, sonnige Wohnung ist sehr ruhig gelegen, im Würzburger Steinbachtal, einem Stadtteil im Grünen und dennoch nur 15 Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

Sie ist Teil einer Wohnanlage, in der sich 34 Wohneinheiten auf 4 Häuser verteilt auf einem 10 000 m2 großen Grundstück mit altem Baumbestand befinden.

Ein Privatweg führt zu den einzelnen Häusern, zu der Wohnung und zu dem Außenstellplatz.

Die Wohnung selbst öffnet sich nach Süden, wo ein großer 12 m langer Außensitz/Balkon einen fantastischen Blick auf den Wald bietet. Sowohl vom Wohn- und Essbereich als auch von einem Schlafraum hat man die Möglichkeit Dank bodentiefer Fensterelemente nach draußen, auf den Balkon zu gehen.

Im Esszimmer befindet sich ein geschlossener Kamin, der im Winter nicht nur wärmt, sondern auch eine schöne Atmosphäre zaubert.

Die ganze Wohnung ist mit einem einheitlichen Parkettboden ausgestattet, Küche, Badezimmer und Gäste WC sind gefliest.

Zu der Wohnung gehört auch ein Hobbyraum von ca. 10 m2, der auch als Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden kann, da er mit einem Wasseranschluss, Heizung und einem neuen 3-fach verglasten Fenster ausgestattet ist. Der Raum befindet sich außerhalb der Wohnung.

Die große Küche, mit einer Einbauküche ausgestattet, und eigener Tür, grenzt an das Esszimmer und hat einen Zugang zu einer geräumigen Speisekammer.

Das Tageslichtbad, mit einem großen Fenster, bietet eine Dusche, aber auch die Möglichkeit für eine Badewanne, ein WC, einen Waschmaschinenanschluss und ist weiß gefliest.

Die Grünflächen und kleine Wiesen auf dem Grundstück dürfen genutzt werden.

Diese schöne Wohnung bietet aufgrund ihrer Lage in der Natur Ruhe, aber auch Nähe zur Innenstadt, sie ist in einem sehr gepflegten Zustand, zum Teil renoviert mit einer gehobenen Ausstattung.

Pure Lebensqualität!

Ausstattung

Renovierungen:

- dreifachverglaste Fenster 2014/2015

- Sanierung der Balkone 2018-2019

- Fassade 2019

-Dachdämmung 2018-2019

- Wohnungstür 2020

- neue Gasheizung 2021

Ausstattung:

- massiver Ziegelbau

- 1 Tiefgaragenplatz

- 1 Außenstellplatz

- Kamin

- großer Außensitz

- Parkettboden einheitlich in der ganzen Wohnung

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bevorzugte, besonders schöne und absolut ruhige Wohnlage, mit einem unverbaubaren Blick ins Grüne.

Lage

Das Steinbachtal führt am Steinbach entlang vom Zollhaus am Main bis zum Stadtwald. Auf dem Südhang befinden sich Wohnhäuser, gegenüber liegt der Wald mit einem Spazierweg, einem Trimm - dich - Pfad und einem Radweg.

Direkt vor dem Anwesen befindet sich eine Haltestelle der Buslinie 8, die zum Main/ Mergentheimerstraße fährt, wo man mit der Straßenbahn, den Linien 3 und 5 weiterfahren kann.

Am Main, in nächster Nähe, gibt es zwei Rudervereine, einen Tanzclub, den Tennis Club Weiß-Blau- Würzburg, sowie ein Sportzentrum der Julius-Maximilians Universität und das Würzburger Freibad "Dallenberg".

Zwei Kindergärten, eine Grundschule und eine evangelische sowie eine katholische Kirche befinden sich ebenfalls in fußläufiger Reichweite.

Drei Gymnasien sind mit der Straßenbahn ebenfalls in Kürze zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, eine Postfiliale und ein Wochenmarkt, all das ist im nahegelegenen Heidingsfeld zu finden, aber auch in der Sanderau, beides auch in 8-10 min mit dem Auto zu erreichen.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

Kamin

Küche

Blick vom Balkon

Exposé - Galerie

Balkon

Wohnzimmer, Blick auf Balkon

Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Schlafraum

Exposé - Galerie

Blick auf das haus

Sonnenuntergang

Exposé - Galerie

Balkon

Esszimmer

Exposé - Galerie

Blick vom Balkon

Exposé - Grundrisse

Grundriss