

Exposé

Wohnung in Würzburg

Loft-Wohnen mit Büro oder Familie



Objekt-Nr. **OM-294733**

Wohnung

Verkauf: **510.000 €**

97074 Würzburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	166,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	25,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	396 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die großzügige Wohnung im 1. OG entstand durch die Zusammenlegung von zwei 3-Zi-Wohnungen. Durch fachgerechte Entkernung entstand ein über 50 qm Großraum, wo ein loftartiges Wohn-Eßzimmer entstehen kann. Dieser Bereich öffnet sich türlos zum breiten fast 20 qm großem Flur (Foto1), von dem ein Tageslichtbad und 2 ruhige, hofseitig gelegene Zimmer abgehen. Diese könnten noch zu einem 25 qm großen Schlafzimmer verbunden werden, wenn die Küchenseite im großen "Wohnloft" realisiert wird.

Der zweite Wohnbereich (Foto: Diele) verfügt über 3 weitere Zimmer und einem Gäste-WC (Foto), welches zu einem zweiten Bad ausgebaut werden kann.

Es sind zwei Nutzungsmöglichkeiten für diese Wohnung denkbar:

1.) Kommunikatives Familien-Wohnen auf einer Ebene mit 3-4 Schlafzimmern, zwei Bädern und einem Hausarbeitsraum.

2.) Wohnen und Arbeiten auf einer Ebene, ideal für eine kleine Anwaltspraxis oder Agentur. Der Bürotrakt ist durch eine Glastüre getrennt und bestünde aus zwei Büroräumen plus Teeküche, separatem WC und Garderobe. Es können zwei Eingänge realisiert werden. Zwei Briefkästen und Klingeln sind vorhanden. Eine "stille" berufliche Tätigkeit ist in der Teilungserklärung eingetragen und bedarf keiner Zustimmung.

2 Pkw-Stellplätze im Hof, ein großer Kellerraum mit Stahltüre sind im Sondereigentum den Wohnungen zugeordnet und im Kaufpreis inbegriffen. Ein Fahrradabstellraum und ein Trockenraum werden gemeinschaftlich genutzt. Ein offener Balkon kann noch hofseitig realisiert werden. 2 kleine Wintergärten (mehr unter "Ausstattung")

Ausstattung

Die Balkone zur Straßenseite sind optisch einheitlich über alle Stockwerke verglast worden und sind nun Bestandteil der Fassadengestaltung. Es kann ein offener Balkon zur ruhigeren Hofseite im Zuge der beschlossenen Hof u. Balkonsanierung realisiert werden. Die Bodenplatte ist bereits vorhanden. Die Rücklage für diese Maßnahme ist angespart.

Es sind Renovierungsarbeiten nötig, die im Kaufpreis berücksichtigt sind:

Das weiß geflieste Bad mit Tageslicht wird dem modernen Wohnen nicht mehr gerecht.

Das Gäste-WC kann wieder zum zweiten vollwertigem Badezimmer erweitert werden.

Ein Wanddurchbruch würde ein großzügiges (Eltern)Schlafzimmer ermöglichen.

Es können bei Bedarf 4 Schlafzimmer realisiert werden, somit 3 Kinderzimmer.

Kochinsel: Für ein zeitgemäßes kommunikatives Wohnen kann die Küche im 50 qm Wohnloft realisiert werden. Die Wasserleitungen hierzu im nebenliegenden Bad.

Rücksprechanlage, elektrische Sonnenjalousien mit verstellbaren Lamellen, zusätzlich mechanische Rollos zum Verdunkeln.

Ein kleiner (beheizter) Wintergarten öffnet sich zum Wohnraum. Ein weiterer ist wie ein Balkon zu begehen (nicht beheizt) und wurde als Bibliothek genutzt.

Es sind 8 große Pflanzkästen vor den Fenstern angebracht, die es erlauben, Zwergbäume etc. zur Begrünung anzulegen.

Die Deckenhöhe beträgt 2,48 m. Neuwertige Kunststofffenster mit Schallschutz.

Maßgefertigte Regale. Wandbelag: neutral strukturiertes Glasgewebe, welches problemlos neu gestaltet werden kann. Ein Zimmer mit polierter Spachteltechnik.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Wintergarten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Verkauf von Privat!

Zum Haus: vier Stockwerke mit 14 Parteien (pro Etage 3 Einheiten plus Basement).

Die WEG in professioneller Hausverwaltung hat 11 Miteigentümer. Das Hausgeld von 396 Euro umfasst die Gesamt-Bewirtschaftungskosten. Ein Instandhaltungsvorschuss kommt hinzu. Eine Rücklage in 5-stelliger Höhe ist vorhanden. Das letzte Protokoll mit den Beschlüssen der WEG, der aktuelle Wirtschaftsplan und Energieausweis liegen vor.

Lage

Das im typischen schlichten Würzburger Nachkriegs-60er-Jahre-Stil erbaute Haus findet sich in der Friedenstraße, Ecke Sieboldstraße, Bezirk Sanderau-Grenze Frauenland, wenige Schritte entfernt vom Ringpark "Sander-Glaci". Von hier ist man in wenigen Minuten zu Fuß im Residenzpark, der Altstadt oder am Main. Durch den Park lassen sich das Amtsgericht und die Einrichtungen der Universitäten am Friedrich-Ebert-Ring zu Fuß erreichen. Trotz sehr guter Verkehrslage ist die Wohnung ruhig und hat einen hohen Naherholungswert.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



"Loft" Wohnen und Essen

Exposé - Galerie



Bad_Flur



Diele_Bürotrakt o. Kinder/ HWR

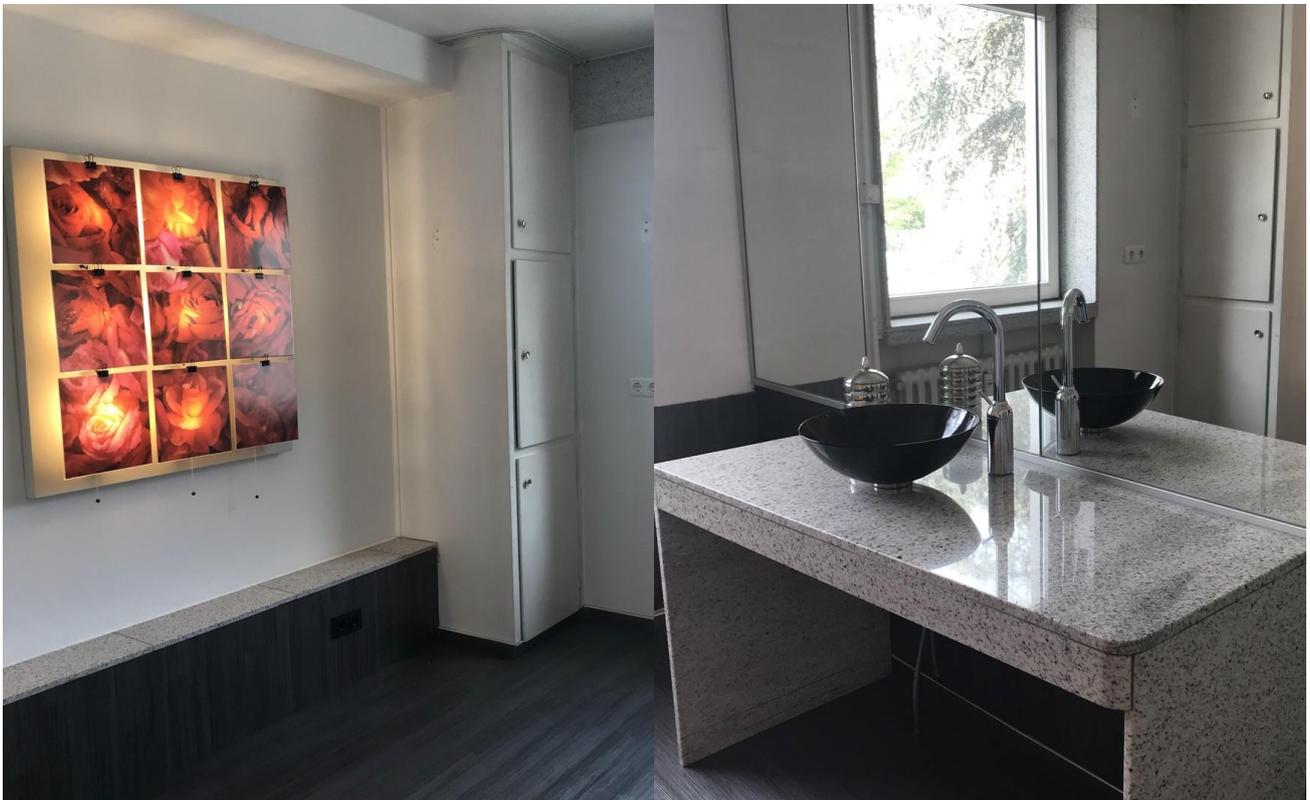


Diele_20 qm Zi./Loggia 2

Exposé - Galerie



Diele_20 qm Zi/Ri.Flur



Diele_HWR_chem. Küche

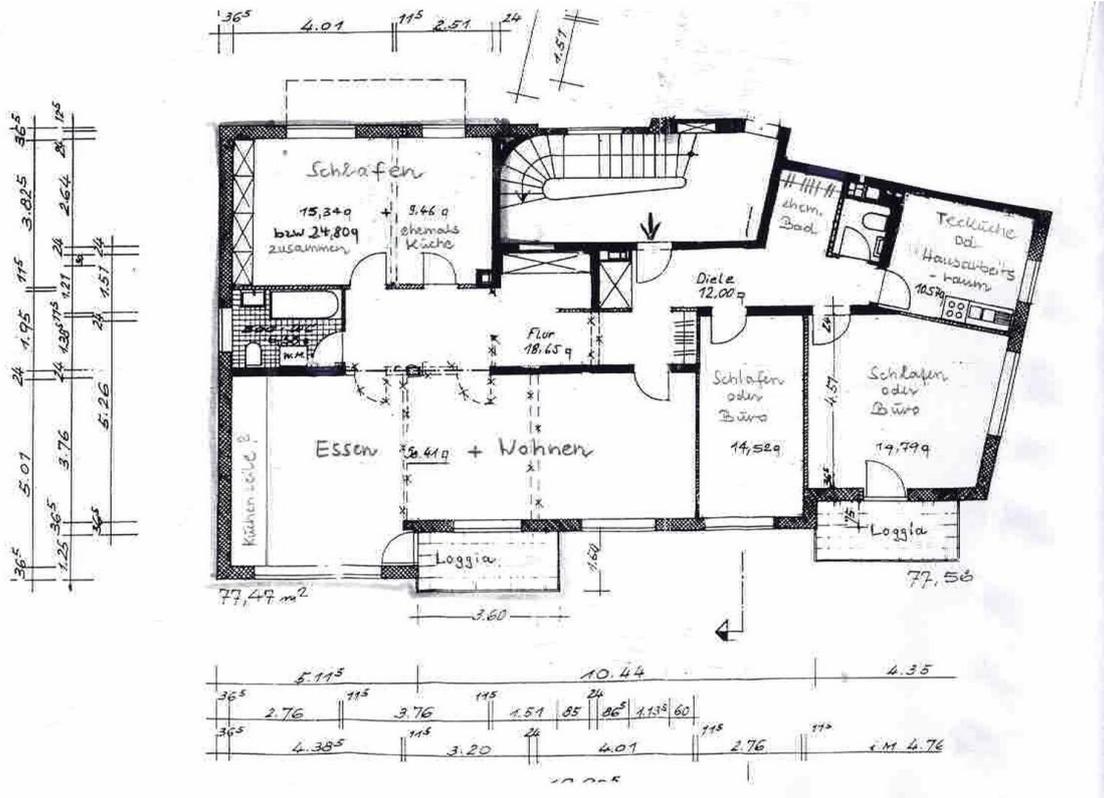
Diele_HWR_Detail

Exposé - Galerie

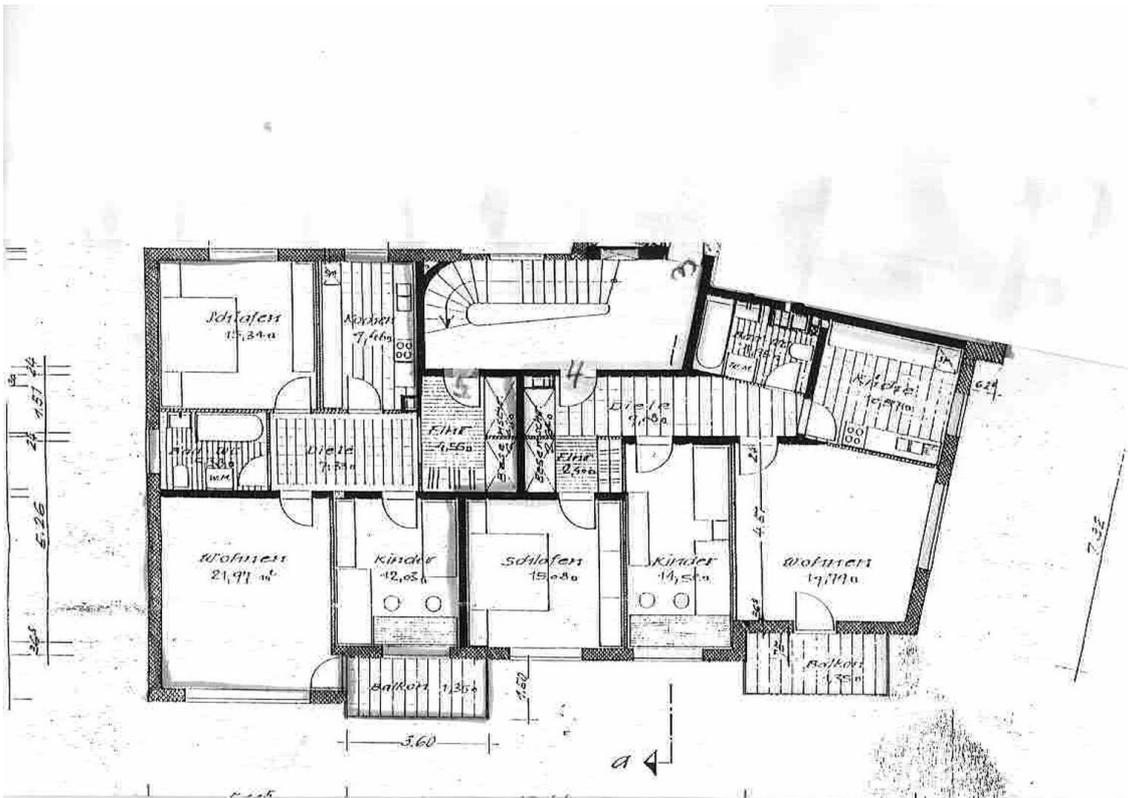


Diele_WC bzw. Badnische

Exposé - Grundrisse



Entkernter Zustand



Urzustand