

Exposé

Erdgeschosswohnung in Lengfeld, Würzburg

**Erstbezug nach Renovierung - 3 Zimmer Wohnung in
Lengfeld Würzburg ab Dezember frei**



Objekt-Nr. OM-321945

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:
Dr. Daniel Mihaescu
Telefon: 0152 8554001

Ohmstraße 11
97076 Lengfeld, Würzburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	110,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	400 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	4.500 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung besticht durch ihren einzigartigen Grundriss und eine interessante Vergangenheit – sie war früher ein Friseursalon. Im Jahr 2022 wurde die Wohnung umfassend renoviert und umgebaut. Zudem wird aktuell eine Sanierung nach einem Wasserschaden durchgeführt, sodass sie ab dem 01.04.2026 einen modernen Wohnkomfort und ein besonderes Wohngefühl vereint. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 110 Quadratmetern bietet die Wohnung viel Platz für Ihre individuellen Wohnträume. Sie verfügt über drei Zimmer, die dank des besonderen Grundrisses vielseitig genutzt werden können. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum – Ihren Gestaltungsmöglichkeiten sind keine Grenzen gesetzt. Der zentrale Mittelpunkt der Wohnung ist die offene Küche, die nahtlos in den Wohn- und Essbereich übergeht. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zubereiten und gesellige Abende mit Familie und Freunden verbringen. Die moderne Ausstattung und das ansprechende Design lassen keine Wünsche offen. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die Terrasse, die Ihnen einen wunderbaren Ort zum Entspannen und Genießen bietet. Hier können Sie Ihren Morgenkaffee im Freien genießen oder laue Sommerabende bei einem Glas Wein ausklingen lassen. Für Ihren Komfort sind direkt vor der Tür zwei eigene Stellplätze vorhanden, sodass Sie sich keine Gedanken über die Parkplatzsuche machen müssen. Die ruhige Lage der Wohnung sorgt zudem für eine angenehme Wohnatmosphäre und lässt Sie den Trubel des Alltags vergessen. Diese Wohnung ist ein echtes Juwel – ein einzigartiger Grundriss, moderne Renovierungen und eine charmante Geschichte machen sie zu einem besonderen Zuhause. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Willkommen in Ihrem neuen Lebensraum!

Ausstattung

- Baujahr: 1984
- Renovierung und Umwidmung in Wohnraum: 2022

Erneute Renovierung aktuell bis ca. zum 31.03.2026

- Wohnfläche: ca. 110 m²
- 3 Zimmer
- modernes Bad mit Dusche
- 1 (Schlaf)Zimmer und Abstellkammer vom Bad aus zugänglich
- 2 Parkplätze
- Große Terrasse direkt vor der Wohnung zur alleiniger Nutzung
- Neuwertige bzw. hochwertige Einbauküche mit Kücheninsel und Geräte
- Waschmaschinenanschluss
- Umnutzung in Gewerbefläche möglich
- barrierefrei

Ausstattung

Lengfeld ist ein Stadtbezirk und gleichzeitig ein Stadtteil von Würzburg im Nordosten der Stadt. Es befinden sich Baumärkte, Elektromärkte, mehrere Lebensmittelmärkte und viele weitere Gewerbebetriebe im Gemeinde- und im Industriegebiet. Für die Erschließung des IKEA-Marktes auf größtenteils Lengfelder Gemarkung wurde eine neue Anschlussstelle an der B 19 gebaut. Alles was Sie brauchen ist in unmittelbarer Nähe vorhanden - der Bus fährt regelmäßig nach Würzburg. Die Kindergärten sowie mehrere Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar. Zur Würzburger Innenstadt sind es weniger als 4 km; die Würzburger Universitätsklinik befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt. Die Anbindung an die A7 und B19 ist sehr gut.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Sonstiges

Lage**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

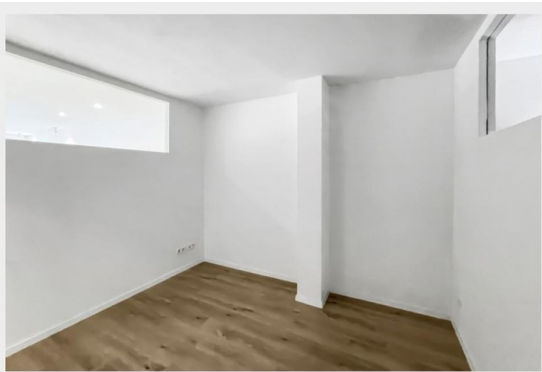
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



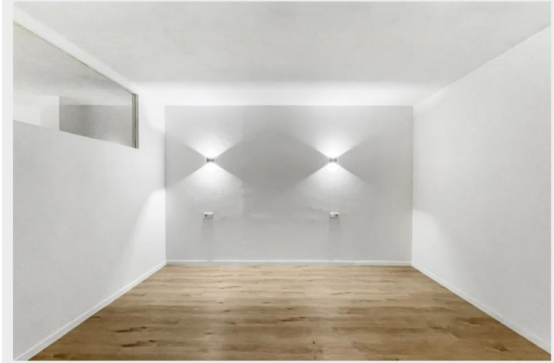
Büro



Blick in den Wohn- und Essbereich



Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse

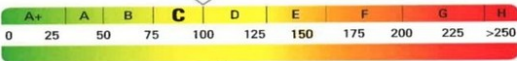




Außenansicht



Grundriss der Wohnung

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude	
Zusammenfassung	Registrierungsnummer: BY-2016-000777847
Gültig bis: 14.01.2026	
Gebäude	Objektnummer: 134725
Adresse	Ohmstraße 11 - 97076 Würzburg
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude	1984
Baujahr Anlagentechnik / Baujahr Lüftung	2011
Anzahl Wohnungen	87
Gebäudenutzfläche (A _W)	2488 <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas H
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage zur Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtllüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (Änderung/Erweiterung)
Energieverbrauchskennwert	
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 100 kWh / (m ² ·a)	
	
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 110 kWh / (m ² ·a)	
Vergleichswerte Endenergiebedarf	
 <p>Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.</p>	
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises	
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.	
Aussteller	Unterschrift des Ausstellers
Martin Oehme Dipl.-Ing. (FH) Energietechnik	14.01.2016 Datum
delta GmbH Brühl 10 04109 Leipzig	 delta GmbH Brühl 10 / 04109 Leipzig