

# Exposé

**Mehrfamilienhaus in Würzburg**

**Glückstreffer: Solides 8-Familienhaus in Gerbrunn**



Objekt-Nr. OM-424133

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.767.000 €**

97074 Würzburg  
Bayern  
Deutschland

|                   |                         |             |                   |
|-------------------|-------------------------|-------------|-------------------|
| Baujahr           | 1970                    | Übernahme   | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.050,00 m <sup>2</sup> | Zustand     | gepflegt          |
| Etagen            | 3                       | Garagen     | 3                 |
| Zimmer            | 26,00                   | Stellplätze | 5                 |
| Wohnfläche        | 618,00 m <sup>2</sup>   | Heizung     | Zentralheizung    |
| Energieträger     | Gas                     |             |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein solides 8-Familienhaus in attraktiver Wohnlage von Gerbrunn. Die Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 618 m<sup>2</sup> und überzeugt durch gut geschnittene Wohnungen mit einer ausgewogenen Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen.

Der Großteil der Wohnungen verfügt über einen Balkon, was die Vermietbarkeit zusätzlich stärkt. Die monatlichen Sollmieteinnahmen betragen ca. 6.130 € und machen diese Immobilie somit zu einer stabilen und nachhaltigen Kapitalanlage.

Das Gebäude wurde 1970 errichtet und wird über eine Gaszentralheizung beheizt. Der Energieverbrauchsausweis weist einen Energiekennwert von 139 kWh/(m<sup>2</sup>·a) aus, entsprechend der Energieeffizienzklasse E.

Ein attraktives Investment für Kapitalanleger, die Wert auf eine solide Substanz, langfristige Vermietbarkeit und Entwicklungspotenzial legen.

## Ausstattung

8 Wohneinheiten mit gut durchdachten Grundrissen

Gesamtwohnfläche ca. 618 m<sup>2</sup>

Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen

Überwiegend Balkone vorhanden

- Gaszentralheizung
- Kunststofffenster
- Energiekennwert: 139 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Energieeffizienzklasse: E
- 3 Garagen
- 5 Stellplätze

## Sonstiges

Bei Interesse freuen ich mich über Ihre Kontaktaufnahme.

Es fällt keine Maklerprovision an, da es sich um einen Direktverkauf handelt.

Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Gerbrunn, einer gefragten Gemeinde mit hervorragender Anbindung an Würzburg. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, gewachsene Wohnstruktur aus und ist besonders bei Mietern beliebt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind schnell erreichbar. Die Nähe zur Universität Würzburg sowie zur Innenstadt macht den Standort zusätzlich attraktiv und sorgt für eine konstant hohe Mietnachfrage.

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 139,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |