

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Würzburg

### GERBRUNN: Leerstehende, renovierungsbedürftige 3-Zi-ETW für Anleger oder Eigennutzer



Objekt-Nr. OM-424667

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **197.000 €**

97074 Würzburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit Lust auf Renovieren eignet.

Die Wohnung ist leerstehend und unrenoviert – es handelt sich also um ein Objekt, bei dem man Arbeit einplanen muss, dafür aber viel Gestaltungsfreiheit hat.

Folgende Maßnahmen sind meines Erachtens erforderlich:

- Erneuerung Bad
- Elektroarbeiten
- Bodenbeläge
- Maler & Tapezierarbeiten
- Neue Türen

Wer bereit ist zu renovieren, bekommt hier eine solide Grundlage, um entweder eine attraktive Mietwohnung zu schaffen oder sich als Eigennutzer eine Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad, ein zusätzliches Gäste-WC sowie einen Balkon. Der Grundriss ist praktisch und gut nutzbar. Das Mehrfamilienhaus stammt aus dem Jahr 1970.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung. Ein Verbrauchsausweis liegt vor, der Energiekennwert beträgt 135 kWh/(m<sup>2</sup>·a), die Energieeffizienzklasse ist E.

## Ausstattung

- Ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Balkon
- Baujahr 1970
- Unrenovierter Zustand
- Leerstehend
- Separate Küche
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Gaszentralheizung
- Energieausweis: Verbrauchsausweis
- Energiekennwert: 135 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Energieeffizienzklasse E

## Sonstiges

Es fällt keine Maklerprovision an.

Sie eignet sich besonders für Käufer, die wissen, dass Renovierungsarbeiten dazugehören und die darin eine Chance sehen, den Wert der Wohnung zu steigern oder sich ein eigenes Zuhause nach Wunsch zu gestalten.

Die genaue Adresse wird aus Diskretionsgründen nicht veröffentlicht.

Bei Interesse freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme.

## **Lage**

Die Wohnung liegt in Gerbrunn, einer ruhigen und beliebten Wohnlage nahe Würzburg. Der Ort bietet alles, was man im Alltag braucht: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Kindergarten und Schule sind gut erreichbar.

Durch die Nähe zu Würzburg und die gute Verkehrsanbindung ist die Lage sowohl für Mieter als auch für Eigennutzer interessant. Gerade nach einer Renovierung lässt sich die Wohnung gut vermieten oder selbst nutzen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

