

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Würzburg

**Attraktive 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in Gerbrunn  
– Vermietet & renditestark!**



Objekt-Nr. OM-428131

### Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **207.500 €**

97074 Würzburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 7 Wohneinheiten in Gerbrunn.

Die Wohnung ist aktuell solide vermietet und erzielt eine monatliche Mieteinnahme von 570 €, welche im gesetzlichen Rahmen noch steigerungsfähig ist. Damit eignet sich das Objekt ideal als Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial.

Bad und Wohnung wurden im Laufe der Jahre immer wieder renoviert und präsentieren sich in einem guten Zustand.

Kaufpreis: 207.500 €

## Ausstattung

- 3 gut geschnittene Zimmer
- Dachgeschoßwohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus
- Tageslichtbad
- Laufende Renovierungen über die Jahre
- Vermietet – ideale Kapitalanlage
- Energieeffizienzklasse E
- Verbrauchsausweis: 135 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## Sonstiges

Die Wohnung wird diskret verkauft, da sie aktuell vermietet ist. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter werden keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

Eine attraktive Gelegenheit für Anleger, die eine vermietete Wohnung in gefragter Lage suchen.

Falls ich Ihr Interesse geweckt habe, lassen Sie mir bitte eine Nachricht zukommen. Ich melde mich zeitnah bei Ihnen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohngegend von Gerbrunn, in unmittelbarer Nähe zur Universitätsstadt Würzburg.

Gerbrunn überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die umliegenden Autobahnen.

Gerade für Mieter ist die Lage besonders attraktiv durch die Nähe zur Universität.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E