

Exposé

Wohnung in Würzburg

Modernisierte 2-Zi. EG-Wohnung mit Freisitz & TG-Stellplatz nahe Uniklinik



Objekt-Nr. OM-429625

Wohnung

Vermietung: **820 € + NK**

Ansprechpartner:
Sebastian Schleyer

Grombühlstraße 51c
97080 Würzburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Mietsicherheit	2.460 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	58,36 m²	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	78 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

!!Die Wohnung wird derzeit noch renoviert!!

Die Bilder zeigen den Zustand vor der Renovierung. Es wird überall neuer Boden (Vinyl und Laminat) gelegt, eine neue Küche inkl. Spülmaschine eingebaut und im Bad kommen eine Glasabtrennung für die Duschwanne und Badmöbel dazu.

Bezugsfertig 27.3.2026.

Die gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58,36 m² Wohnfläche liegt der Grombühlstraße und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und einer hellen Wohnatmosphäre. Zur Straße hin verhindern gleich 2 hintereinanderliegende Glasfronten Lärmbelastung. Die Wohnung ist viel ruhiger als es auf Google Maps aussieht :-)

Zur Straße hin 1. OG, zum Innenhof ebenerdig.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen freundlichen Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Abstellkammer, die wertvollen Stauraum bietet.

Das Badezimmer ist mit einer Bade/Dusch-Wanne, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden. Aktuell werden noch neue Badmöbel ergänzt.

Das Herzstück der Wohnung bildet das Wohn- und Esszimmer. Die großzügige Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Von der Küche aus gelangt man direkt zum Innenhof ausgerichteten Freisitz. Auch das Schlafzimmer hat ein Fenster zum Innenhof.

Ergänzt wird das attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein fester und breiter Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex) gehört ebenfalls zur Wohnung und ermöglicht bequemes sowie sicheres Parken direkt im Haus. Für Fahrräder steht zudem ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradraum zur Verfügung. Gäste finden im anschließenden Parkhaus jederzeit einen Parkplatz. WG-Gründung erlaubt.

Ausstattung

- 2-Zimmer-EG-Wohnung, ca. 58 m²
- Neuer Laminatboden in allen Räumen
- Bad: Waschbecken + Glas-Duschabtrennung + Badmöbel neu
- Neue Einbauküche: Kühlschrank, Tiefkühler, Backofen, Spülmaschine
- Kleiner Freisitz zum Innenhof
- 2x Doppeltverglaste Fenster hintereinander zur Straße → guter Schallschutz
- TG-Stellplatz (75 €/Monat), darf untervermietet werden
- WG-Gründung möglich
- Waschmaschinenanschluss

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Es wird eine Vermietung zum 1.4. angestrebt. Übergabe bereits ein paar Tage vorher möglich. Interessenten die zu diesem Termin mieten möchten werden bevorzugt.

Bitte stellen Sie sich bei Interesse kurz schriftlich vor und teilen Sie Ihren vollständigen Namen sowie Ihre aktuelle berufliche Situation mit. Geben Sie bitte an, mit wie vielen Personen Sie einziehen möchten, ob Sie Haustiere haben, ob geraucht wird und nennen den gewünschten Mietbeginn.

Lage

Die Wohnung liegt nur wenige Meter von der Uniklinik entfernt und auch Bahnhof und Innenstadt sind fußläufig erreichbar.

Straßenbahnhaltestelle 3 Minuten entfernt.

Schulen, Kindergarten, Ärzte, Lebensmittelgeschäfte und insbesondere Kaufland (ehemals Real) sind fußläufig schnell erreichbar.

Unter dem Gebäude befindet sich ein Parkhaus (Parkplätze mit Parkscheinautomat, wenige frequentiert), Besucher finden hier immer einen günstigen Parkplatz.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Boden (in Arbeit)



Schlafzimmer (zum Innenhof)

Exposé - Galerie



Boden Flur (in Arbeit)



Küche (Zugang Freisitz)

Exposé - Galerie



Freisitz



Bad

Exposé - Galerie



Blick vom Freisitz

Exposé - Grundrisse

