

Exposé

Wohnung in Würzburg

Modernisierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in Würzburg-Lindleinsmühle



Objekt-Nr. OM-431131

Wohnung

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:
Justin Aaron Ressler

Schwabenstraße 5
97078 Würzburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	82,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	201 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese modernisierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss (Dachgeschoss) einer gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 1968 in Würzburg-Lindleinsmühle.

Mit 82 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle, gut nutzbare Zimmer. Sie verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer (Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer), Küche, Bad, separates WC, Flur sowie einen Abstellraum.

Im Zuge einer umfassenden Modernisierung wurde die Wohnung technisch und optisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Sie eignet sich ideal für Eigennutzer, Paare oder Familien mit Platzbedarf sowie für Käufer, die ohne Renovierungsaufwand einziehen möchten.

Die Wohnung ist aktuell frei und sofort verfügbar.

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und hochwertig ausgestattet:

Neue Gas-Etagenheizung inkl. neuer Heizkörper (2025)

Vollständig erneuerte Strom- und Wasserleitungen

Teilweise neue Fenster (2025)

Hochwertiger Eiche-Vinylboden

Edler Kalk-Roll-Zementputz für ein modernes, angenehmes Wohnambiente

Neu gestaltete, moderne Sanitärbereiche

Energiekennwerte (veraltet):

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 137 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: E

Energieträger: Gas

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 205 €. Instandhaltungsrücklagen Stand 31.12.2023, 8122 €. Der Anteil am Kaufpreis für Grund und Boden beträgt 112.500 € (Stand 01.01.2024).

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Zur Wohnung gehören ein separater Kellerraum sowie ein zusätzlicher Hobbyraum.

Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Haus; weitere Stellplätze können angemietet werden.

Die Wohnung wird provisionsfrei angeboten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Schwabenstraße im Würzburger Stadtteil Lindleinsmühle.

Der Standort überzeugt durch eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie die Nähe zur Uniklinik Würzburg sind schnell erreichbar.

Die Wohnlage ist angenehm und gewachsen, mit guter Anbindung an die Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	137,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Designvorschlag Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Designvorschlag Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Kinder-/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Designvorschlag Kinderzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Designvorschlag Küche



Heizung

Exposé - Galerie



Separates WC



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie

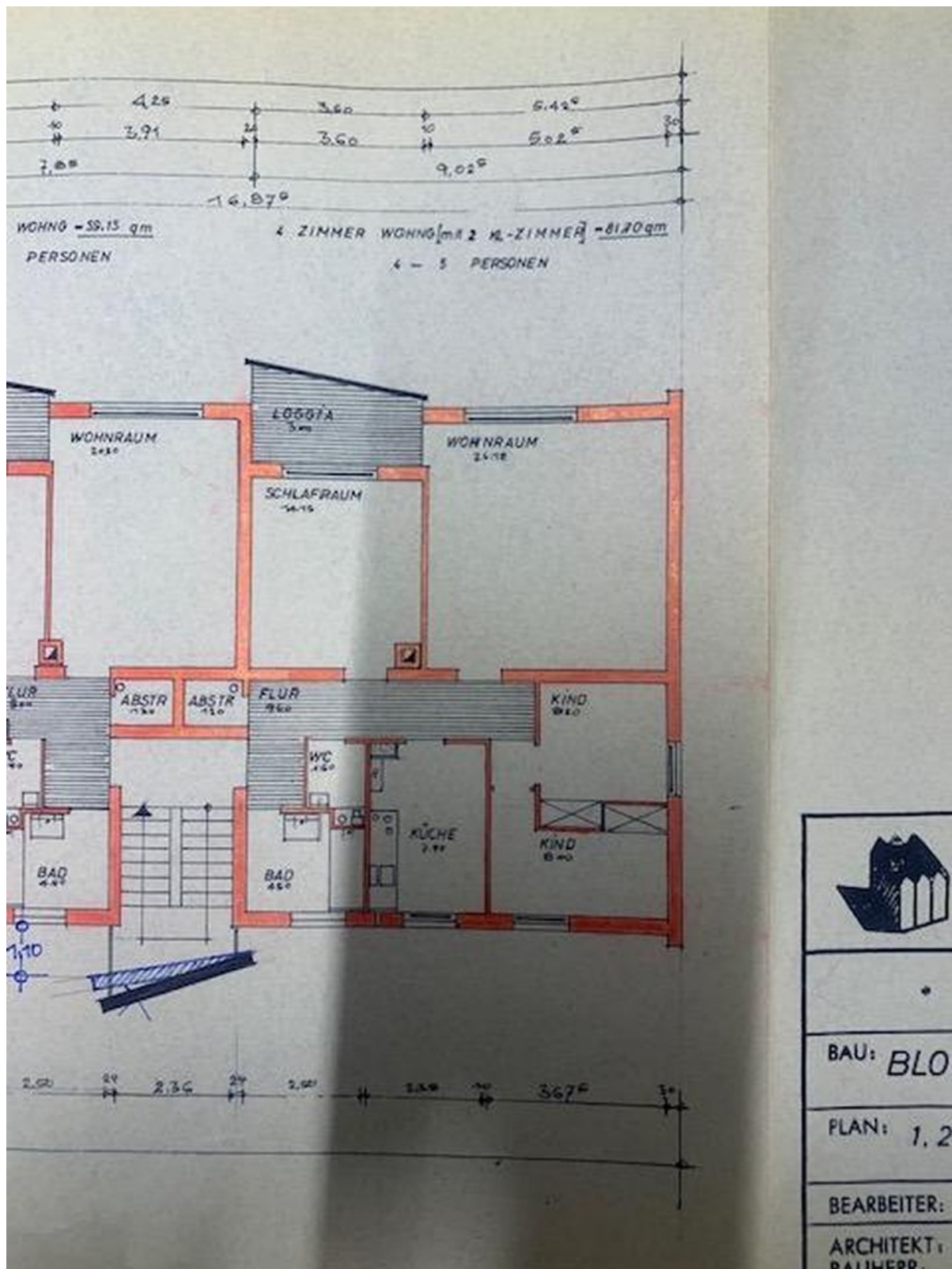


Balkon



Kellerabteil

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

1 Erläuterungen zum Objekt

Allgemeines

Die zu bewertende Wohneinheit Nr. 16 befindet sich in der Schwabenstr. 5 im Stadtteil Lindleinsmühle in Würzburg, im 3. Obergeschoss rechts.

Das Grundstück Nr. 4451/1 hat eine Größe von 5.011 m² und ist mit einer Eigentumswohnanlage bestehend aus 2 Gebäuden mit gesamt 32 Wohnungen (2.534,80 m² Wohnfläche) und Gartenfläche bebaut.

Gebäude (Gemeinschaftseigentum)

Gebäude

Die beiden Gebäude werden jeweils über 2 Hauseingänge mit zugehörigen Treppenhäusern erschlossen und verfügen jeweils über ein Kellergeschoss als Sockelgeschoss, ein Tiefkellergeschoss, Erdgeschoss sowie drei Obergeschosse mit Flachdach.

Der Gebäudeteil Schwabenstraße 5 befindet sich im südwestlichen Grundstücksteil und beinhaltet als Zweispänner 8 Wohnungen. Der Hauszugang ist nicht barrierefrei und befindet sich im Norden ca. 1 m unter Niveau Erdgeschoss. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden.

Baujahr

Baujahr 1968

WEG-Verwaltung

Dullinger Immobilien Verwaltung
Hofstraße 20 | 97070 Würzburg

Beitrags- und Abgabensituation

Es wird angenommen, dass Beiträge für erstmalige Erschließungsanlagen, Verbesserungs- bzw. Ergänzungsmaßnahmen vollständig abgerechnet sind.

Durchgeführte Modernisierungs-/Sanierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen

Größere Modernisierungsmaßnahmen sind nicht erkennbar.

Instandhaltungsmaßnahmen erfolgten regelmäßig.

Restarbeiten | Baumängel | Bauschäden | Instandhaltungsstau

Es besteht umfangreicher Modernisierungsstau (siehe WEG Beschlüsse).

Der aktuelle Gebäudezustand wird durch Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer berücksichtigt.

WEG Beschlüsse

Das Beschlussprotokoll der Eigentümerversammlung vom 15.05.2024 enthält folgende Beschlüsse:

- Die Gemeinschaft der Eigentümer beschließt, die Hausverwaltung anzuweisen mit dem Energieberater Herrn Hille einen Fahrplan zur energetischen Sanierung des Gebäudes zu erstellen. In einer außerordentlichen Eigentümerversammlung sollen die weiteren Schritte beschlossen werden.

Folgende Sanierungsschritte werden vorgeschlagen (ohne Kostenangabe):

2025 Dachsanierung, WDVS, Austausch Fenster/Haustüre im Treppenhaus, Kellerdeckendämmung

2028 Heizungs-austausch

2035 Fassadensanierung, Austausch Fenster/Rollokästen, dezentrale Wohnraumlüftung

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, die Hausverwaltung anzuweisen, die Firma Hemberger zu beauftragen, im Herbst 2024 einen Maronenbaum bis € 2.000,- zu pflanzen. Die Kosten werden der Erhaltungsrücklage entnommen.

Die Angaben dienen lediglich informellen Zwecken und haben keinen Einfluss auf den aktuellen Verkehrswert.

Energieausweis

Für dieses Gebäude liegt ein gültiger Energieausweis gemäß den §16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vor. Ausgestellt am 12.04.2019, gültig bis 11.04.2029 (siehe Anlage). Der Endenergieverbrauch wird mit 137 kWh/(m²a) angegeben, der Primärenergieverbrauch mit 150 kWh/m²a. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs (Energieverbrauchsausweis) erstellt.

