

Exposé

Wohnung in Thüngersheim

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in Thüngersheim



Objekt-Nr. OM-435159

Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Azanfack

Steigstraße 3
97291 Thüngersheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	110,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	110,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Garagen	1
Mietsicherheit	2.400 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 110 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Thüngersheim. Der großzügige Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet zusätzlichen Wohnkomfort.

Die Wohnung überzeugt durch eine gehobene Innenausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Ein Gäste-WC und ein eigenes Kellerabteil sorgen für zusätzlichen Komfort und praktischen Stauraum.

Zur technischen Ausstattung gehören ein schneller Internetanschluss(Glasfaser in Aufbau), sowie ein Telefonanschluss.

Die barrierearme Bauweise ermöglicht ein angenehmes und komfortables Wohnen. Eine Garage gehört ebenfalls zur Wohnung.

Bezugsfrei ab 01.08.2026.

Bei Interesse freuen wir uns über eine kurze Vorstellung mit Angaben zu Name, Alter und Anzahl der einziehenden Personen.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Thüngersheim ist ein traditionsreicher Weinort im unterfränkischen Landkreis Würzburg, idyllisch am westlichen Mainufer zwischen Würzburg und Karlstadt gelegen. Mit knapp 3.000 Einwohnern besticht die Gemeinde durch ihre naturnahe Lage inmitten von Weinbergen und die gelungene Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die Stadt Würzburg, die nur etwa 12 km entfernt liegt.

Kindergarten mit Kleinkindbetreuung und generalsanierte Grundschule

Zwei Hausärzte und ein Zahnarzt

Einkaufsmarkt, Bäcker, Metzger, Tankstellen

Sporthalle, Schwimmbad, Tennisanlage, Sportplatz

Vielfältige Freizeitangebote und aktives Vereinsleben

Thüngersheim ist ideal für Pendler und den Individualverkehr. Der eigene Bahnhof bietet regelmäßige Verbindungen nach Würzburg und Gemünden am Main. Die Bundesstraße B27 ist schnell erreichbar und ermöglicht eine gute Anbindung in alle Richtungen. Auch die Autobahn A7 ist über die Anschlussstellen Würzburg unkompliziert zu erreichen.

Das Ortsbild wird geprägt von gepflegten Winzerhäusern, engen Gassen und dem historischen Ortskern mit typisch fränkischem Charakter. Thüngersheim gehört zu den größten Weinbaugemeinden Frankens. Zahlreiche Weinfeste, Heckenwirtschaften und Veranstaltungen rund um den Wein machen den Ort lebendig und attraktiv. Gut ausgebaute Rad- und Wanderwege laden zu Ausflügen in die Natur ein und bieten herrliche Ausblicke über das Maintal.

Thüngersheim vereint ländliche Lebensqualität mit exzellenter Anbindung an die Stadt – ein idealer Wohnort für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Nähe zu Würzburg genießen möchten.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,43 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Gäste WC



Bad / WC

Exposé - Galerie



Bad / WC



Elternzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Küchen-/Essbereich

Exposé - Galerie



Küchen-/Essbereich



Küchen-/Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eingangflur

Exposé - Galerie



Eingangslur



Flur 2

Exposé - Galerie



Flur 2



Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

