

Exposé

Maisonette in Würzburg

Charmante, Licht-durchflutete 3-Zimmer Maisonette-Wohnung mit großem Balkon und 2 Stellplätzen



Objekt-Nr. OM-436292

Maisonette

Verkauf: **280.000 €**

Ansprechpartner:
Reinhold Hammer

97080 Würzburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	76,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	264 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer Maisonette-Wohnung mit ca. 76 m² Wohnfläche befindet sich im Erd- und Dachgeschoss einer gepflegten Eigentumswohnanlage aus dem Jahr 1992 in Würzburg-Dürrbachau. Sie erreichen die Wohnung über einen separaten Eingang, der nur von insgesamt 2 Parteien genutzt wird.

Die lichtdurchflutete, moderne Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Dachterrasse, eine separate sich anschließende Küche, ein Gäste-WC sowie 2 Schlafräume und ein Tageslicht-Badezimmer mit Duschbadewanne im Dachgeschoss.

Die Wohnung ist verkehrstechnisch gut angebunden – jedoch ruhig und ohne Durchgangsverkehr - an einem Wendehammer gelegen. Direkt hinter dem Gebäude schließen sich Weinberge an und laden zu Spaziergängen ein.

Eine großzügige Dachterrasse bietet Ruhe und Entspannung mit einer herrlichen Aussicht. Ein guter Grundriss sowie die guten Lichtverhältnisse sorgen für eine einladende, moderne und sehr attraktive Wohnatmosphäre.

Infolge ihres aktuellen Leerstands (ab 1.4.2026) gewährt die Immobilie dem neuen Eigentümer die größtmögliche Freiheit bei der zukünftigen Gestaltung und Nutzung der Etagenwohnung.

Insgesamt 2 nebeneinander liegende Frestellplätze stehen zum Abstellen Ihrer Pkw zur Verfügung und runden so das Angebot gekonnt ab.

Ausstattung

Eine Internetanbindung von bis zu 250 Mbit/s. über DSL bzw. 1000 Mbit/s. über Kabel (Vodafone) gemäß Portalauskünften (ohne Gewähr) ist hier verfügbar. Glasfaser befindet sich in Planung.

In dieser Maisonettewohnung wird, wie im dokumentierten Energieverbrauchswert die Energieeffizienzklasse B erreicht.

Die Gas-Brennwert-Therme, Heizkörper und Ventile wurden 2023 erneuert. Darüberhinaus steht ein Kaminanschluss für einen Holzofen im Wohn-/Essbereich zur Verfügung.

Der eigene, abschließbare Kellerraum beinhaltet einen Waschmaschinenanschluss.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Nichtraucher-Wohnung wurde in 2022 für ca. 20.000€ umfassend renoviert (Fußböden, Zimmertüren, Sanitärgegenstände, usw.) und wird aktuell neu gestrichen angeboten. Die Vaillant-Gas-Brennwert-Therme wurde 2023 erneuert.

Lage

Würzburg-Dürrbachau ist ein Stadtteil mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Die Nähe zu Grünflächen und Erholungsgebieten sowie dem Main-Ufer bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die gute Anbindung an das Stadtzentrum von Würzburg macht Dürrbachau zu einem attraktiven Wohnort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	53,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer mit Dachterras

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer mit Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Küche

Exposé - Galerie



Treppenaufgang, dahinter Küche



Bad

Exposé - Galerie



Büro / Schlafenzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Abstellraum mit Gas-Therme



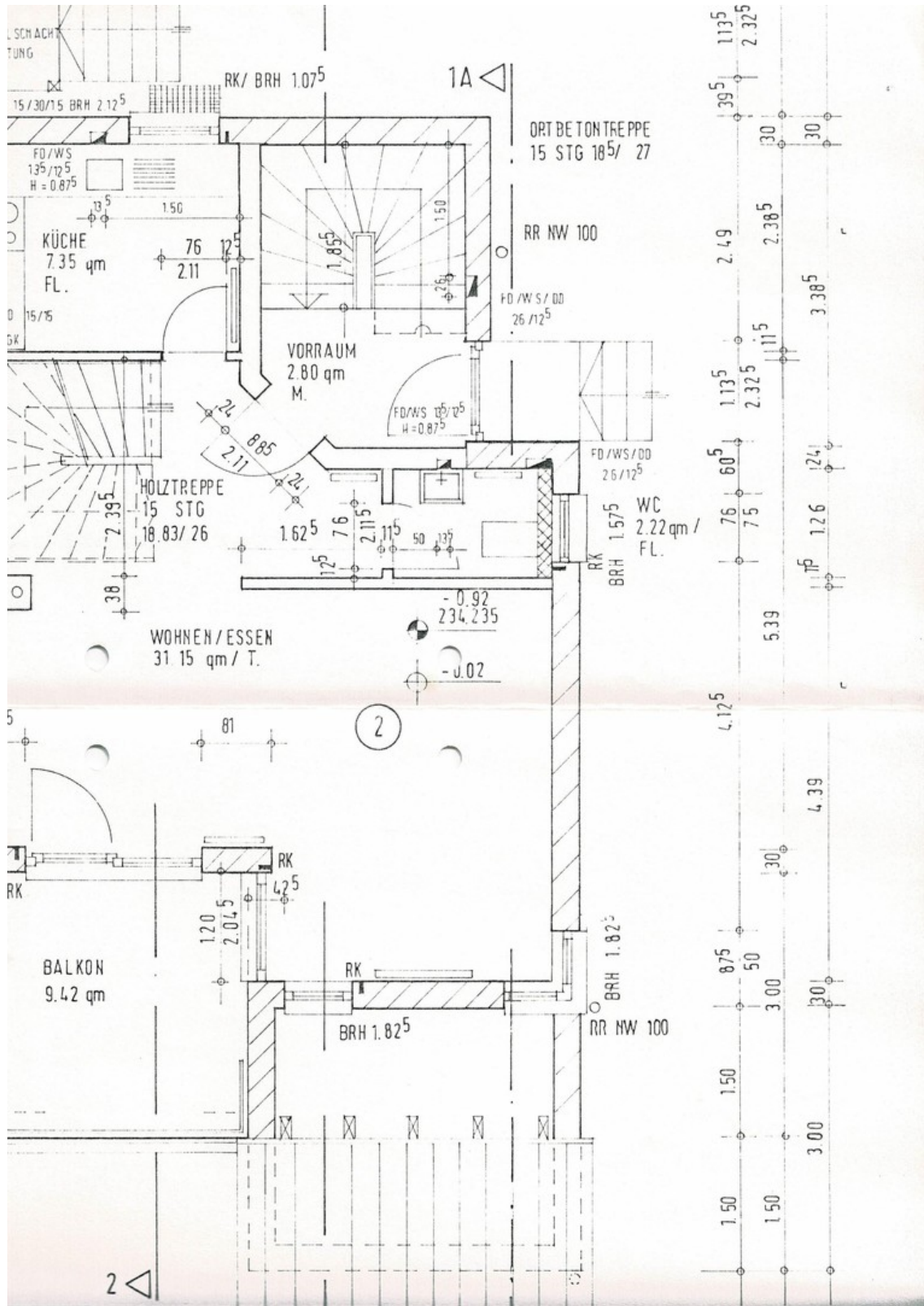
Hauseingang mit Wohnungstüre

Exposé - Galerie



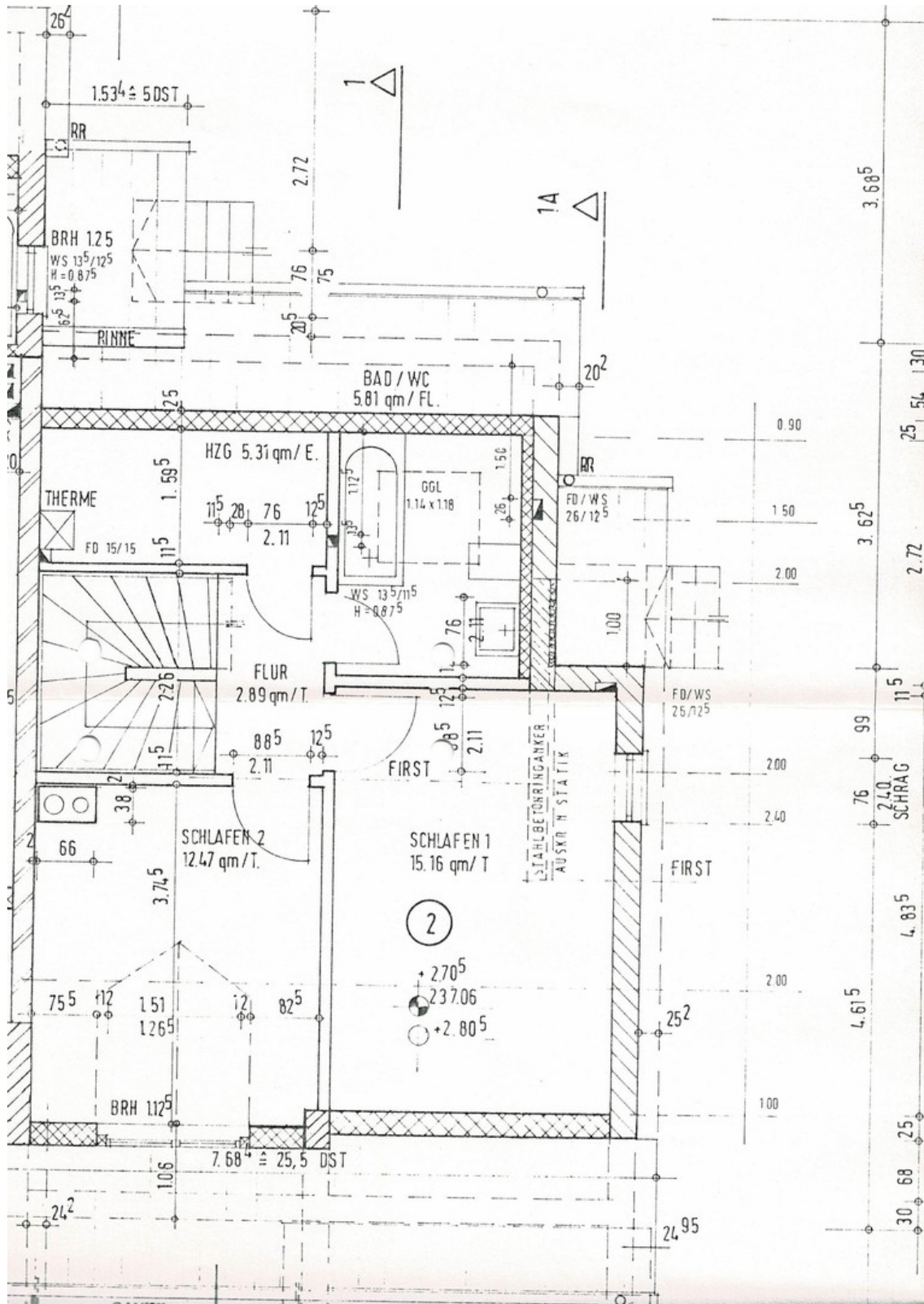
Kellerraum

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss