

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Würzburg

**Leerstand nutzen & Rendite sichern:  
Dachgeschosswohnung mit 5 % Zielrendite in Gerbrunn**



Objekt-Nr. OM-447143

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **249.700 €**

97074 Würzburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,28 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zi.-Dachgeschosswohnung mit ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet Kapitalanlegern eine attraktive Renditechance und bietet gleichzeitig Eigennutzern ein ansprechendes Zuhause.

Die durchdachte Raumaufteilung, der helle Wohncharakter und der gute Gesamtzustand schaffen beste Voraussetzungen für eine zeitnahe Neuvermietung oder Eigennutzung.

Da die Wohnung aktuell bezugsfrei ist, kann sie sofort neu vermietet und ohne bestehende Mietverhältnisse flexibel in die eigene Anlagestrategie eingebunden werden. Für Investoren eröffnet sich hier die attraktive Chance auf eine Renditemöglichkeit von rund 5 %.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihren gepflegten Zustand, sondern auch durch ihre vielseitige Vermietbarkeit. Helle Räume und ein stimmiges Wohnambiente bieten eine gute Grundlage, um unterschiedliche Mieterzielgruppen anzusprechen.

Ein zusätzlicher Vorteil: Ein Stellplatz für 7.000 € oder alternativ eine Garage für 12.000 € kann zusätzlich miterworben werden und steigert die Attraktivität bei der Vermietung oder Eigennutzung.

So bietet diese Wohnung eine solide Gelegenheit für Anleger oder Eigennutzer, die auf eine gepflegte sofort bezugsfreie, oder gut vermietbare Immobilie setzen.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch einen gepflegten und zeitlosen Ausstattungsstandard. In den Wohnräumen sorgt ein Laminatboden in heller Holzoptik für eine freundliche Wohnatmosphäre. Weiße Innentüren unterstreichen das helle Gesamtbild und bieten eine gute Grundlage für unterschiedliche Einrichtungsstile. Das Tageslichtbad ist modern Weiß und Grau gefliest. Eine bereits vorhandene Einbauküche ergänzt die Ausstattung sinnvoll und schafft praktische Voraussetzungen für die sofortige Nutzung oder Neuvermietung.

### Weitere Ausstattung:

Keller

## Sonstiges

Die Wohnung wird PROVISIONSFREI direkt vom Eigentümer verkauft. Ein attraktiver Kostenvorteil für Käufer. Zudem ist die Immobilie bezugsfertig und bietet damit beste Voraussetzungen für eine sofortige Eigennutzung oder Neuvermietung.

Bitte senden Sie mir bei Interesse kurz Ihre Kontaktdaten, damit ich mich zeitnah bei Ihnen melden kann.

## Lage

Gerbrunn überzeugt als gefragter Wohnstandort vor den Toren Würzburgs. Die Nähe zu Universität, Kliniken und Innenstadt sowie die gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung sprechen für eine nachhaltig gute Vermietbarkeit und machen die Lage besonders interessant für Kapitalanleger.

# Exposé - Energieausweis

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

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Exposéplan, nicht maßstäblich