

Exposé

Maisonette in Würzburg Oberdürrbach

4-Zimmer-Maisonette, 133 m², Balkon, EBK, Carport & Stellplatz in Würzburg-Oberdürrbach



Objekt-Nr. OM-452963

Maisonette

Vermietung: **1.530 € + NK**

Ansprechpartner:
Niklas Streit

97080 Würzburg Oberdürrbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	133,70 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	12,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Carports	1
Summe Nebenkosten	320 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.590 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Maisonettewohnung in Würzburg-Oberdürrbach verbindet viel Platz, ein besonderes Wohngefühl und ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit der Stadt.

Die Wohnung befindet sich in einer Doppelhaushälfte und verfügt über einen separaten Eingang. Dadurch entsteht ein Wohngefühl, das deutlich über eine klassische Etagenwohnung hinausgeht und fast an ein eigenes Haus erinnert. In jeder Haushälfte befinden sich nur zwei Wohnungen; insgesamt umfasst das Anwesen lediglich vier Wohneinheiten.

Auf 133,7 m² Wohnfläche verteilen sich 4 Zimmer auf zwei Ebenen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet viel Raum für Wohnen, Essen und Alltag. Die helle Maisonette-Struktur, die großzügige Raumaufteilung und die massive Granittreppe schaffen ein angenehmes Raumgefühl.

Ein Highlight ist der große Balkon mit Weitblick über Oberdürrbach bis ins Grüne. Die elektrische Markise sorgt an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten und macht den Balkon zu einem gut nutzbaren Außenbereich.

Durch die Größe, die Raumaufteilung, zwei Bäder und das ruhige Wohnumfeld eignet sich die Wohnung besonders für Paare oder Familien, die ein langfristiges Zuhause mit viel Platz suchen.

Ausstattung

Die vorhandene Bulthaup-Einbauküche wird mitvermietet und ist bereits in der Kaltmiete enthalten. Zusätzlich werden eine neue Geschirrspülmaschine sowie eine neue Kühl-Gefrier-Kombination eingebaut.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer. Eine Fußbodenheizung ist in den gefliesten Bereichen vorhanden, insbesondere in beiden Bädern, der Diele, der Küche und dem Essbereich. Zusätzlich sorgen elektrische Rollläden in der gesamten Wohnung für angenehmen Wohnkomfort.

Auch das Stauraumangebot ist für eine Wohnung dieser Art besonders stark: Im Dachgeschoss befinden sich maßgefertigte Einbauschränke, die die Dachschrägen sinnvoll nutzbar machen und viel praktischen Stauraum bieten. Zusätzlich gibt es einen Abstellraum unter der Treppe sowie einen Kellerraum mit ca. 12 m², Fenster und Stromanschluss.

Zur Wohnung gehören außerdem ein massiver Carport mit Fenster und Stromanschluss sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz. Die Gaszentralheizung wurde 2025 erneuert.

Ausstattung im Überblick:

- 133,7 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer auf zwei Ebenen
- separater Eingang
- Wohnung in einer Doppelhaushälfte
- nur vier Wohneinheiten im Anwesen
- Parkettboden, Fliesen
- großer Balkon mit Weitblick
- elektrische Markise
- Bulthaup-Einbauküche
- neue Geschirrspülmaschine

- neue Kühl-Gefrier-Kombination
- 2 Badezimmer
- Fußbodenheizung in beiden Bädern, Diele, Küche und Essbereich
- elektrische Rollläden in der gesamten Wohnung
- massive Granittreppe
- maßgefertigte Einbauschränke im Dachgeschoss
- Abstellraum unter der Treppe
- Kellerraum mit ca. 12 m², Fenster und Stromanschluss
- massiver Carport mit Fenster und Stromanschluss
- zusätzlicher Außenstellplatz
- Gaszentralheizung, 2025 erneuert

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Mietkonditionen:

Kaltmiete Wohnung: 1.530 €

Carport + Außenstellplatz: 100 €

Nebenkostenvorauszahlung: 320 €

Gesamtmiete monatlich: 1.950 €

Kaution: 3 Nettokaltmieten = 4.590 €

Mietkautionsversicherung nach Absprache möglich.

Die Vermietung erfolgt privat und provisionsfrei.

Die Wohnung ist kurzfristig bzw. nach Absprache verfügbar.

Bei ernsthaftem Interesse freue ich mich über eine Nachricht mit kurzer Vorstellung. Bitte nennen Sie nach Möglichkeit direkt die Anzahl der einziehenden Personen, die berufliche Situation und den gewünschten Einzugstermin.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Würzburg-Oberdürrbach, einer ruhigen und naturnahen Wohnlage im Würzburger Stadtgebiet. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, angenehmer Wohnruhe und einem gewachsenen Wohnumfeld.

Oberdürrbach eignet sich für Menschen, die ruhig wohnen möchten, aber dennoch eine gute Erreichbarkeit der Würzburger Innenstadt, der Universität, der Uniklinik und weiterer wichtiger Einrichtungen wünschen.

Spaziermöglichkeiten, Waldflächen und Erholungsbereiche befinden sich in der Umgebung. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar.

Die Lage bietet eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Anbindung an die Stadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Flur OG



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Keller



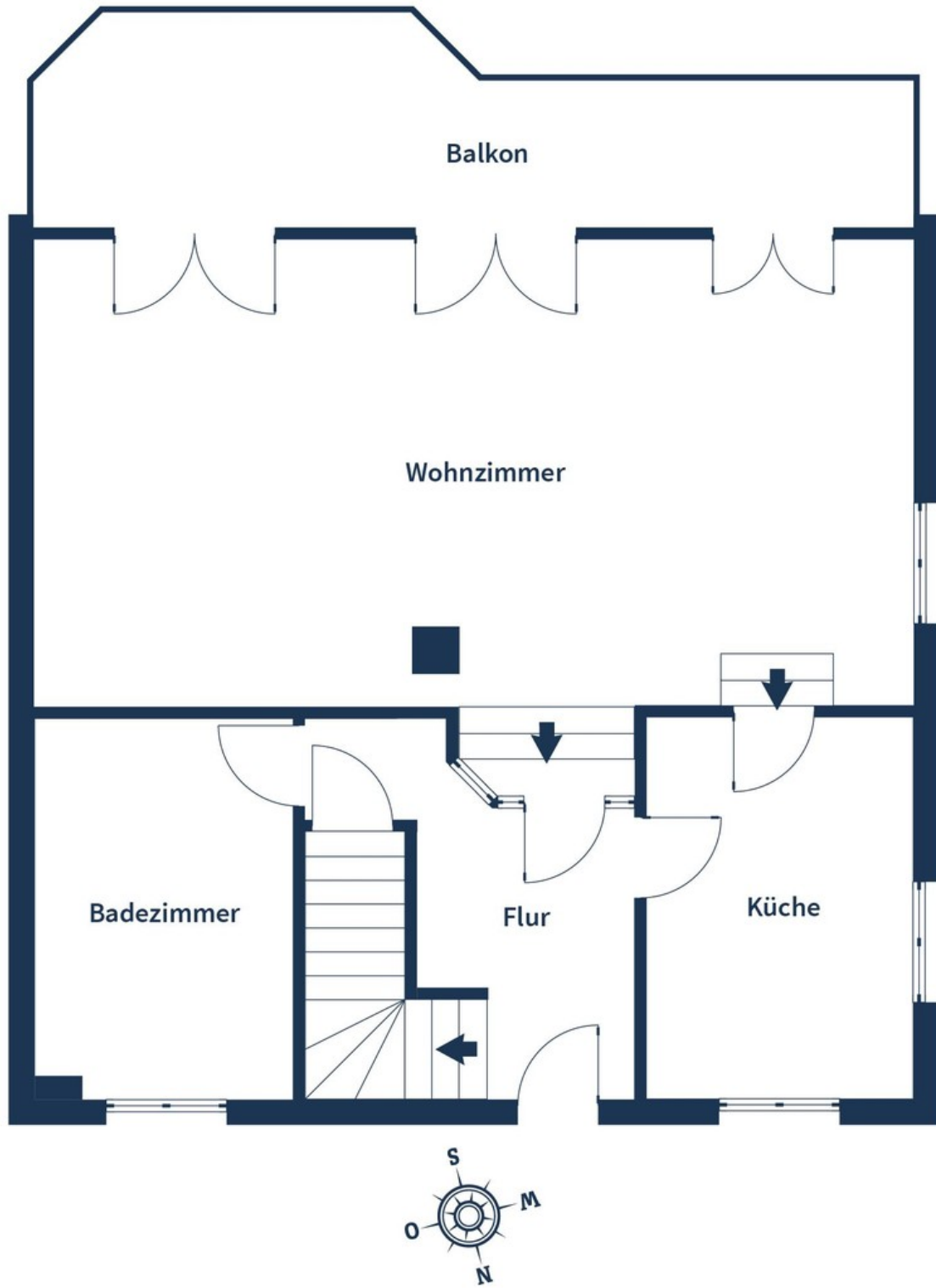
Außenansicht

Exposé - Galerie



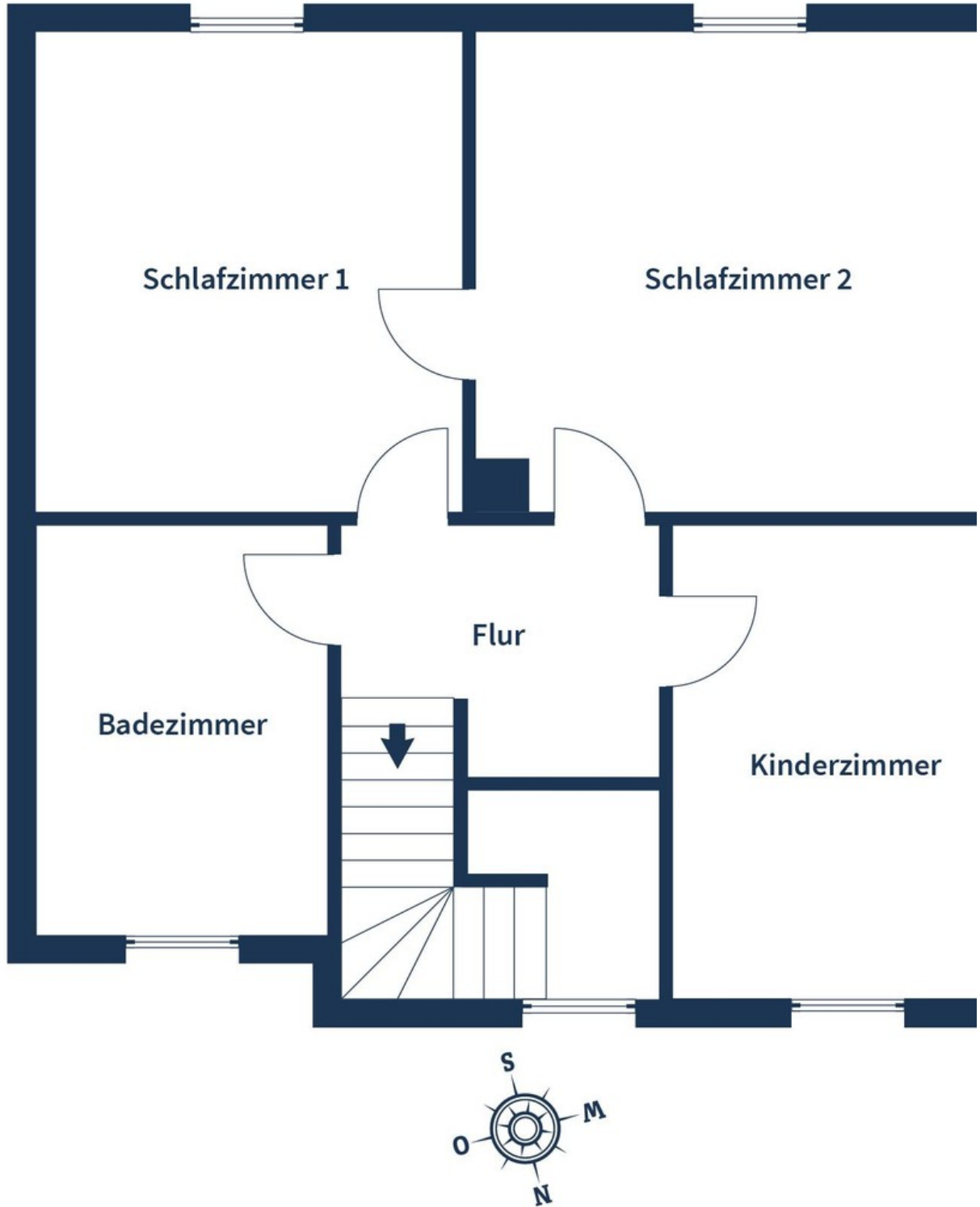
Stellplatz+Carportstellplatz

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG