

# Exposé

## Wohnung in Würzburg

**Vermietete 3-Zi.-Kapitalanlage in Gerbrunn – zentral,  
gefragt, wertbeständig**



Objekt-Nr. OM-453616

**Wohnung**

Verkauf: **187.700 €**

97074 Würzburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Gerbunn bietet Kapitalanlegern eine interessante Einstiegsmöglichkeit in gefragter Lage. Auf rund 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine funktionale und gut geschnittene Raumaufteilung. Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt aktuell eine monatliche Kaltmiete von 483 €. (Eine Mieterhöhung ist im gesetzlichen Rahmen möglich).

**BITTE BEACHTEN SIE:** Das Angebot richtet sich ausdrücklich an Kapitalanleger, da eine Kündigung wegen Eigenbedarfs in den nächsten 3 Jahren nicht möglich ist. Besonders interessant ist das Objekt durch die Differenz zwischen aktuellem Mietverhältnis und Marktwert. Der Marktwert der Immobilie liegt aktuell bei ca. 239.000 €, wird jedoch aufgrund der derzeitigen Miethöhe zum genannten Kaufpreis angeboten.

Für Käufer eröffnet sich daraus eine interessante Perspektive: Im Falle eines Auszugs des aktuellen Mieters besteht erhebliches Wertsteigerungspotenzial, insbesondere durch eine mögliche Neuvermietung zu marktgerechteren Konditionen oder eine anschließende wertentsprechende Neupositionierung der Immobilie. Damit eignet sich die Wohnung besonders für Investoren, die auf langfristige Substanz, eine solide Bestandsimmobilie und zusätzliches Entwicklungspotenzial setzen.

Ein zusätzlicher Vorteil: Eine geräumige Garage für 12.000 € oder kann zusätzlich miterworben werden und steigert die Attraktivität bei der Vermietung.

Hinweis: Es handelt sich um Originalaufnahmen der Wohnung. Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände wurden aus Gründen einer neutralen Präsentation digital angepasst bzw. ersetzt.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine solide Grundsubstanz sowie eine gut geschnittene Raumaufteilung mit drei vielseitig nutzbaren Zimmern. Gleichzeitig bietet sie zeitgemäßes Modernisierungspotenzial: Insbesondere die Bodenbeläge sowie das Badezimmer entsprechen noch dem Stil früherer Jahrzehnte und können im Zuge einer Renovierung an heutige Wohnstandards angepasst werden. Der Balkon sowie das Tageslichtbad erhöhen den Wohnwert zusätzlich. Insgesamt bietet die Wohnung damit eine attraktive Grundlage, um diese langfristig und nachhaltig vermieten zu können.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Aufgrund der derzeitigen Vermietungssituation ist die Immobilie aktuell nicht Cashflow-positiv. Ein entsprechender Eigenkapitaleinsatz sollte daher eingeplant werden. Das Angebot richtet sich damit vor allem an Kapitalanleger mit solider finanzieller Basis und einem langfristig orientierten Investmentansatz.

Wie bereits erwähnt, erfolgt der Verkauf direkt vom Eigentümer und damit provisionsfrei. Für den Käufer entsteht somit keine zusätzliche Maklercourtage.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Wenn Sie eine wertstabile Kapitalanlage mit Perspektive in guter Lage suchen, freue ich mich auf Ihre Nachricht.

## Lage

Gerbunn überzeugt durch seine gefragte Lage vor den Toren Würzburgs und verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe. Die Würzburger Innenstadt sowie die Universität sind schnell erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Spazier- und Freizeitmöglichkeiten in der umliegenden Natur

runden die attraktive Wohnlage ab und machen Gerbrunn besonders beliebt bei Singles, Paaren und Familien.

# 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



# Exposé - Galerie



Exposéplan, nicht maßstäblich