

Exposé

Dachgeschosswohnung in Würzburg

**Jetzt zugreifen: Charmante 2,5-Zi.-ETW im Frauenland -
bezugsfrei, gepflegt inkl. zwei Garagen**



Objekt-Nr. **OM-453854**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **220.000 €**

97074 Würzburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	45,32 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem kleinen 6-Familienhaus im begehrten oberen Frauenland. Angenehm überschaubar und mit genau dem Maß an Wohnkomfort, das sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anspricht.

Auf ca. 45 m² bietet die Wohnung einen durchdachten Grundriss mit wohnlicher Atmosphäre. Der schöne Holzdielenboden verleiht den Räumen Wärme und Charakter, während das helle Tageslichtbad in Weiß zeitlos und freundlich wirkt. Die Wohnung ist leerstehend und kann daher kurzfristig übernommen werden. Ideal für alle, die ohne Wartezeit selbst einziehen oder neu vermieten möchten.

Ein besonderes Plus: Zur Wohnung gehören gleich zwei Garagen. Diese bieten nicht nur praktischen Mehrwert, sondern sorgen auch für zusätzliche Einnahmen. Die Garagen erzielen aktuell Mieteinnahmen in Höhe von 100 € monatlich.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine angenehme Mischung aus klassischem Charme und praktischer Alltagstauglichkeit. Der Holzdielenboden schafft eine warme Wohnatmosphäre und hebt sich wohltuend von vielen austauschbaren Standardwohnungen ab. Das weiß gehaltene Tageslichtbad wirkt hell, klar und zeitlos.

Die Raumaufteilung eignet sich ideal für Singles, Paare oder auch als attraktive Kapitalanlage. Neben dem Wohnbereich stehen ein Schlafzimmer sowie ein weiteres kleines Zimmer zur Verfügung, das sich wunderbar als Arbeitsbereich, Ankleide, Gästezimmer oder kleiner Rückzugsort nutzen lässt.

Besonders hervorzuheben sind die zwei zur Wohnung gehörenden Garagen. In einer Lage, in der Parkmöglichkeiten ein echter Vorteil sind, stellen sie einen deutlichen Mehrwert dar. Sowohl für die eigene Nutzung als auch für die Vermietbarkeit.

Sonstiges

Diese gepflegte Wohnung bietet eine seltene Kombination aus guter Lage im oberen Frauenland, bezugsfreiem Zustand und zwei dazugehörigen Garagen.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, somit fällt keine Käuferprovision an.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme. Senden Sie mir einfach Ihre Kontaktdaten und Telefonnummer zu, ich melde mich anschließend gerne bei Ihnen.

Lage

Die Wohnung befindet sich im oberen Frauenland (Zweierweg nahe Hubland Center), einer der gefragten und gewachsenen Wohnlagen Würzburgs. Das Umfeld verbindet städtische Nähe mit einer sehr guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Universität, Innenstadt sowie Freizeit und Erholungsangebote sind gut erreichbar.

Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die urban wohnen möchten und kurze Wege schätzen. Durch die gute Anbindung und die beliebte Wohnadresse im Frauenland ist die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	165,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

