

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Würzburg

**Renditestarkes Anlageobjekt in Uni-Nähe: 14 möblierte  
Zimmer in zentraler Lage von Würzburg**



Objekt-Nr. OM-453904

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **675.000 €**

97072 Würzburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	253,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	14
Zimmer	14,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	198,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Anwesen ist geeignet für Kapitalanleger, die eine vermietungsstarke Immobilie in einer der gefragtesten studentischen Lagen Würzburgs suchen. In der Weingartenstraße, nur wenige Schritte vom universitären Leben entfernt, befindet sich dieses Anwesen mit insgesamt 14 möblierten Zimmern auf zwei Etagen mit einer Fläche von ca. 198 m<sup>2</sup>.

Die Zimmer sind überwiegend an Studenten vermietet und bieten damit eine attraktive Grundlage für laufende Mieteinnahmen. Durch die Möblierung und die direkte Nähe zur Universität spricht das Objekt genau die Zielgruppe an, die in Würzburg dauerhaft nach unkompliziertem, bezahlbarem und gut gelegenen Wohnraum sucht.

Das Haus befindet sich in zweiter Reihe. Dadurch verbindet es die Vorteile einer zentralen Lage mit einer angenehm zurückgesetzten Wohnsituation. Trotz der Nähe zur Universität und zur Innenstadt präsentiert sich das Anwesen hell und vergleichsweise ruhig.

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich derzeit auf ca. 35.200 €. Bei einem Kaufpreis von 675.000 € ergibt sich hier eine interessante Investitionsmöglichkeit in einem stabil nachgefragten Vermietungssegment.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über insgesamt 14 möblierte Einzelzimmer mit Größen zwischen ca. 8 m<sup>2</sup> und 18 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Etagen verteilen. Jedes Zimmer ist mit einem eigenen Waschbecken ausgestattet, was den Wohnkomfort für die Mieter spürbar erhöht und die Nutzung der gemeinschaftlichen Sanitärbereiche zusätzlich entlastet.

Die Möblierung erleichtert die Vermietung insbesondere an Studenten oder Wochenendheimfahrer, die eine praktische und sofort nutzbare Wohnlösung suchen.

Separate WCs und Duschen sind auf beiden Etagen vorhanden und stehen den Mietern gemeinschaftlich zur Verfügung. Eine Küche ist nicht vorhanden und nicht nötig.

Die Aufteilung des Hauses ist auf Zimmervermietung ausgerichtet und ermöglicht eine breit gestreute Vermietung an mehrere Einzelmietler. Dadurch ist das Objekt weniger abhängig von einem einzelnen Mietverhältnis und bietet Kapitalanlegern eine interessante Ertragsstruktur.

## Sonstiges

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

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Dann freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme. Bitte senden Sie mir Ihre Kontaktdaten sowie Ihre Telefonnummer zu, ich melde mich anschließend gerne bei Ihnen.

## Lage

Die Lage ist einer der stärksten Faktoren dieses Anwesens. Die Weingartenstraße zählt durch ihre unmittelbare Nähe zur Universität zu den besonders interessanten Adressen für studentisches Wohnen in Würzburg.

Die Uni-Mensa und das Studentenhaus befinden sich weniger als 200 m entfernt. Auch die Universität selbst ist in wenigen bequemen Gehminuten erreichbar. Für studentische Mieter ist diese Lage kaum besser vorstellbar: kurze Wege zur Vorlesung, zur Mensa, zu Bibliotheken und ins studentische Umfeld.

Auch die Würzburger Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und gastronomische Angebote sind gut erreichbar. Genau diese Kombination aus Zentralität, Uni-Nähe und praktischer Alltagsnähe sorgt für eine dauerhaft hohe Attraktivität bei der Zielgruppe Studenten.

Da sich das Haus in zweiter Reihe befindet, profitiert es zusätzlich von einer zurückgesetzten Position innerhalb der zentralen Lage. Für Mieter bedeutet das: kurze Wege mitten im Geschehen und dennoch ein angenehmeres Wohngefühl als direkt an der Straße.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	161,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



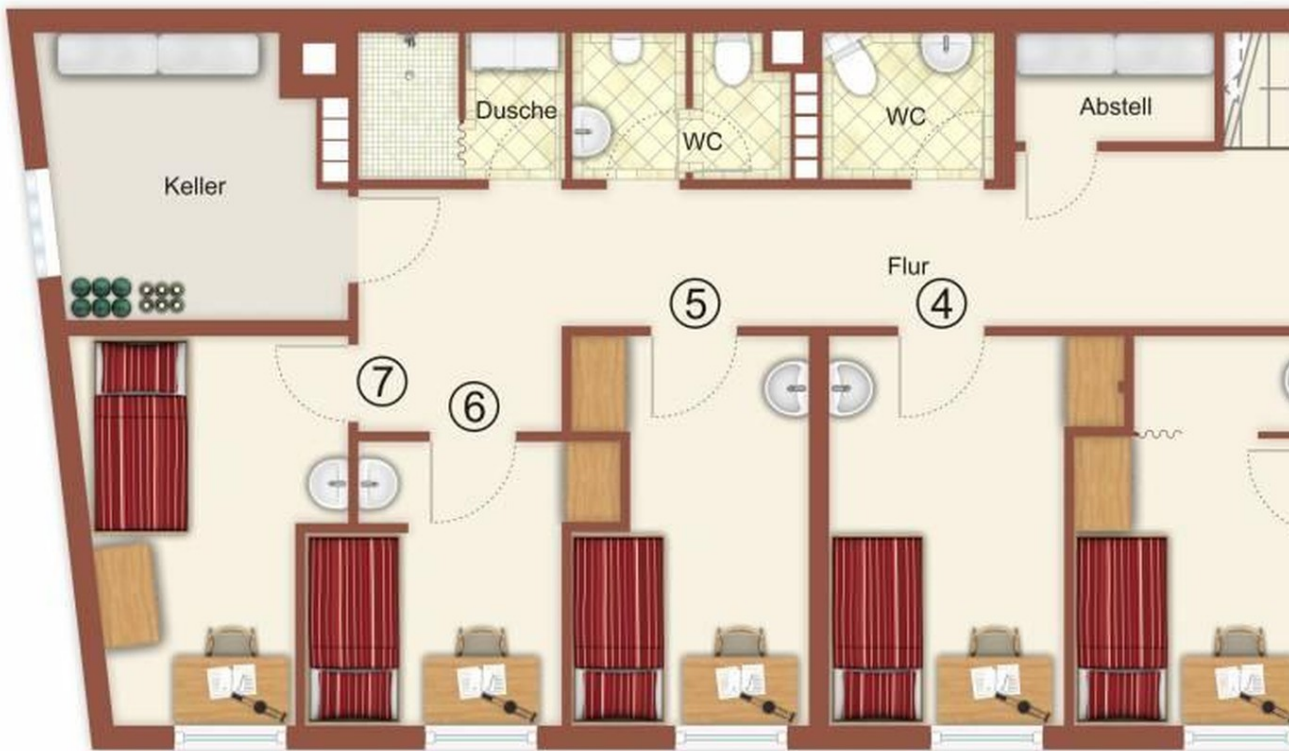
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

