

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Würzburg

### Frisch renovierte 3-Zimmer Wohnung-Provisionsfrei!



Objekt-Nr. **OM-458985**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **265.000 €**

97078 Würzburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	18,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich aktuell in der Endphase der Renovierung und wird voraussichtlich ab 01.06.2026 bezugsfertig sein. Eine Besichtigung im aktuellen Zustand ist bereits möglich.

Hinweis zu den Bildern: Die Innenaufnahmen sind KI-generierte Visualisierungen des geplanten Endzustands. Sie geben einen realistischen Eindruck, entsprechen jedoch nicht 1:1 dem fertigen Objekt kommen diesem aber sehr sehr nahe.

Das Haus wurde umfassend saniert:

Neue gedämmte und neu verputzte Fassade, Dämmung der obersten Geschossdecke, neue Hauseingangstür – fachmännisch mit Hilfe eines Energieberater und Sanierungsfahrplans durchgeführt.

Die Wohnung selbst wurde komplett renoviert:

Neues Bad, neue Bodenbeläge, frisch verputzte Wände.

Großzügige Dachschrägen, lichtdurchflutete Räume, Balkon mit Ausblick ins Grüne. Ruhige Lage mit guter Anbindung an Würzburg.

GasZentralheizung Baujahr 2023.

Garage im Haus und ist der Wohnung zugeordnet (zzgl. 20.000,- € ).

Provisionsfrei!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Wohnung liegt im ruhigen Würzburger Stadtteil Versbach – verkehrsberuhigt, direkt an der Pleichach, umgeben von Grünflächen. Versbach punktet mit guter Infrastruktur: Bank, Bäcker und täglicher Bedarf sind fußläufig erreichbar. Schule und Kindergarten befinden sich in ca. 630–640 m Entfernung – ideal für Familien. Die Buslinie 23 verbindet den Stadtteil direkt mit Würzburg. Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Würzburger Innenstadt schnell erreichbar

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer-Einrichtungsbsp.

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer-Bsp.

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Küche-Bsp.

# Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer-Bsp.

# Exposé - Galerie



Zugang zu Balkon

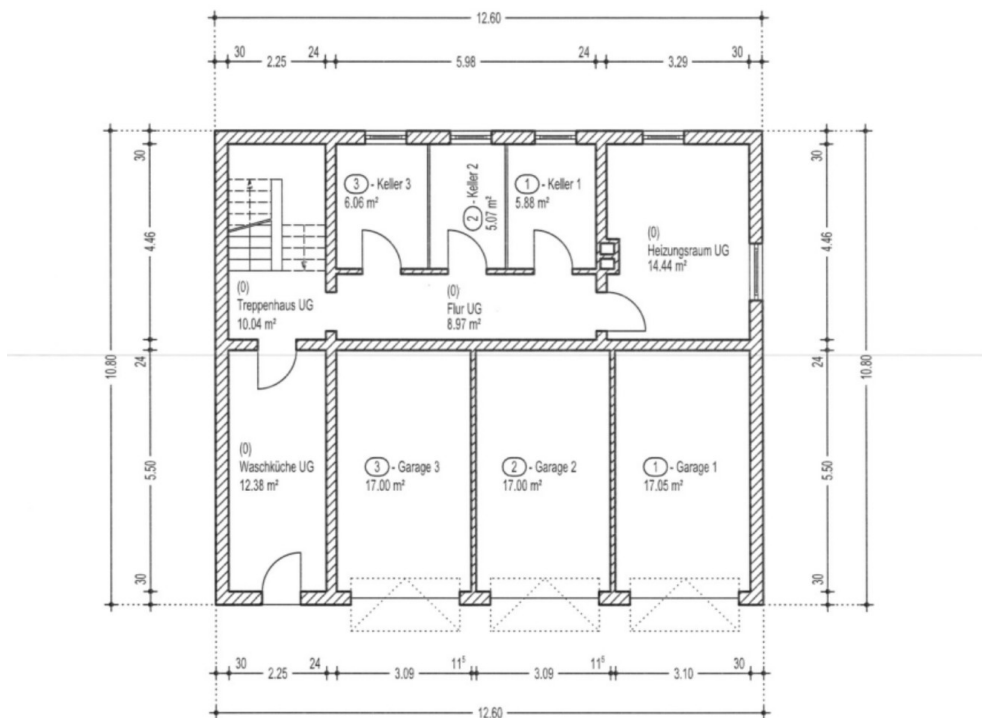


Frontansicht Haus

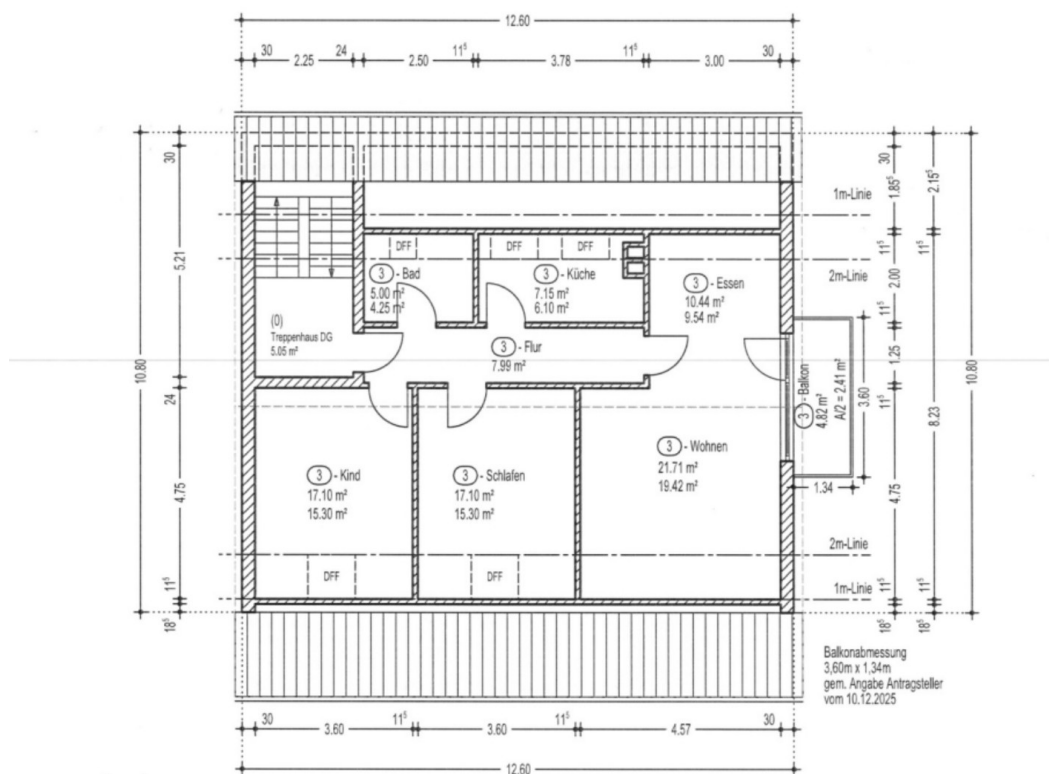


Südansicht Haus

# Exposé - Grundrisse



Keller



Wohnung