

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Würzburg

### Klein, fein, mein: Bezugsfreie 2,5-Zimmer-ETW im oberen Frauenland



Objekt-Nr. OM-460273

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **189.500 €**

97074 Würzburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	45,32 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	2
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im beliebten oberen Frauenland befindet sich diese gepflegte 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung in einem angenehm überschaubaren 6-Familienhaus. Die attraktive Lage und die überschaubare Hausgröße machen das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Auf ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einem gut nutzbaren Grundriss und einer wohnlichen Atmosphäre. Der schöne Holzdielenboden verleiht den Räumen Wärme und Charakter. Das helle Tageslichtbad in Weiß wirkt zeitlos, freundlich und gepflegt.

Die Wohnung steht aktuell leer und kann daher kurzfristig übernommen werden. Sie eignet sich ideal für Käufer, die zeitnah selbst einziehen möchten, ebenso wie für Kapitalanleger, die ohne lange Übergangszeit neu vermieten wollen.

Ein besonderes Plus: Zwei separate Garagen können zusätzlich erworben werden. Der Kaufpreis beträgt gesamt 30.000 €. Beide Garagen sind extern vermietet und erzielen derzeit jeweils 50 € monatliche Mieteinnahmen.

## Ausstattung

Die Wohnung verbindet gepflegten Altbaucharme mit einer durchdachten und alltagstauglichen Ausstattung. Der schöne Holzdielenboden sorgt für eine warme, wohnliche Atmosphäre und verleiht den Räumen einen individuellen Charakter. Das helle Tageslichtbad in klassischem Weiß präsentiert sich freundlich, zeitlos und angenehm klar.

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

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer. Für Käufer fällt daher keine zusätzliche Käuferprovision an.

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich auf Ihre Anfrage. Senden Sie mir gerne Ihre Kontaktdaten inklusive Telefonnummer zu. Ich melde mich anschließend zeitnah bei Ihnen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im oberen Frauenland, im Bereich Zweierweg nahe dem Hubland Center. Diese gewachsene und gefragte Wohnlage zählt zu den beliebten Adressen Würzburgs und überzeugt durch die gelungene Verbindung aus städtischer Nähe, guter Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Universität sind gut erreichbar. Auch die Würzburger Innenstadt, Freizeitangebote und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in komfortabler Entfernung.

Die Lage spricht besonders Menschen an, die urban wohnen möchten und kurze Wege im Alltag schätzen. Gleichzeitig macht die beliebte Wohnadresse im Frauenland das Objekt auch für Kapitalanleger interessant, da die Nachfrage nach gut gelegenen Wohnungen in diesem Stadtteil erfahrungsgemäß hoch ist.

# Exposé - Energieausweis

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

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

