

Exposé

Erdgeschosswohnung in Würzburg

**Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in der Sanderau –
bezugsfrei ab 01.11. und vielseitig nutzbar**



Objekt-Nr. OM-460294

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **399.700 €**

97072 Würzburg
Bayern
Deutschland

| | | | |
|---------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1953 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 4 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 4,00 | Schlafzimmer | 3 |
| Wohnfläche | 106,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 25,00 m ² | Etage | Erdgeschoss |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In beliebter Wohnlage der Würzburger Sanderau präsentiert sich diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 106 m² Wohnfläche als attraktive Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Die Wohnung überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die vier Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als klassisches Familienwohnen, großzügiges Zuhause für Paare mit Platzbedarf oder als Kapitalanlage mit guter Vermietbarkeit.

Ein besonderes Merkmal ist der schöne Holzboden, der den Räumen Wärme, Charakter und eine hochwertige Wohnwirkung verleiht. In Kombination mit der großzügigen Wohnfläche und Raumhöhen von 3 Metern entsteht ein angenehmes Wohngefühl.

Ein Pluspunkt ist der großzügige Freisitz mit ca. 25 m², der sich ideal zum Entspannen, Verweilen oder für gesellige Stunden eignet.

Die Wohnung ist ab dem 01.11. bezugsfrei und kann somit zeitnah selbst genutzt oder neu vermietet werden. Gerade diese Flexibilität macht das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Ausstattung

Die Wohnung bietet eine solide und ansprechende Ausstattung mit klassischem Wohncharakter.

Besonders hervorzuheben ist der schöne Holzboden, der den Wohnräumen eine warme und wohnliche Atmosphäre verleiht. Der gut geschnittene Grundriss sorgt für eine angenehme Aufteilung und ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Räume.

Das Badezimmer ist zeitlos in Weiß gehalten und mit einer Badewanne ausgestattet. Die helle Gestaltung wirkt freundlich und klassisch.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- ca. 106 m² Wohnfläche
- 4 gut nutzbare Zimmer
- gefragte Lage in der Würzburger Sanderau
- schöner Holzboden mit wohnlichem Charakter
- durchdachter, praktischer Grundriss
- weißes Badezimmer mit Badewanne
- bezugsfrei ab dem 01.11.
- geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger

Sonstiges

Die Wohnung ist ab dem 01.11. bezugsfrei und bietet dadurch eine attraktive Flexibilität für unterschiedliche Käufergruppen. Eigennutzer können die Immobilie zeitnah selbst beziehen, während Kapitalanleger die Möglichkeit haben, die Wohnung neu zu vermieten und die Mietkonditionen entsprechend der aktuellen Marktsituation zu gestalten.

Der Verkauf erfolgt diskret ohne Nennung der genauen Adresse in der Anzeige. Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Hat diese Wohnung Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme. Senden Sie mir gerne Ihre Kontaktdaten inklusive Telefonnummer zu – ich melde mich anschließend zeitnah bei Ihnen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Würzburger Sanderau, einer gewachsenen und sehr gefragten Wohnlage südlich der Innenstadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, kurzen Wegen und einer angenehmen städtischen Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Auch die Würzburger Innenstadt, der Main, Freizeitmöglichkeiten und gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Sanderau zählt zu den besonders beliebten Stadtteilen Würzburgs, da sie urbanes Wohnen mit einer angenehmen Wohnatmosphäre verbindet. Die gute Anbindung und die hohe Nachfrage nach Wohnraum in diesem Stadtteil machen die Wohnung sowohl für die Eigennutzung als auch für eine langfristige Vermietung attraktiv.

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 79,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |

