

KAUF

Sanierte Altbauwohnung mit Stuck und Fischgrätparkett

Würzburg, Frauenland

KAUFPREIS

749.000 €

WOHNFLÄCHE

142 m²

ZIMMER

4,5

OBJEKTDATEN

Sanierte Altbauwohnung mit Stuck und Fischgrätparkett

KATEGORIE

Objektart	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

FLÄCHEN UND RÄUME

Wohnfläche	142 m²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Etage	2. OG von 4
Baujahr	1908, saniert 2022

AUSSTATTUNG

Zustand	Modernisiert
Böden	Fischgrätparkett, Feinsteinzeug
Raumhöhe	3,20 m
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas-Brennwert (2019)
Stellplatz	Außenstellplatz im Hof

ENERGIEAUSWEIS

Ausweistyp	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	96,3 kWh/(m²·a)
Energieträger	Erdgas
Effizienzklasse	C
Gültig bis	31.05.2033

VERMARKTUNG

Kaufpreis	749.000 €
Hausgeld	385 € monatlich
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Verfügbar ab	01.12.2026

AUF EINEN BLICK

- Stuckdecken und Fischgrätparkett, 2022 aufgearbeitet
- Raumhöhe von 3,20 m im gesamten Wohnbereich
- Zwei Bäder, davon eines mit Wanne und Fenster
- Kastendoppelfenster saniert, Elektrik erneuert
- Grundschule, Kindergarten und Bäcker in fünf Gehminuten

DAS OBJEKT IM DETAIL

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Jahrhundertwendehauses und zeigt, was ein

Altbau kann, wenn er sorgfältig saniert wird. Wohn- und Esszimmer gehen über eine Flügeltür ineinander über, das Fischgrätparkett wurde 2022 abgezogen und geölt, die Stuckdecken sind vollständig erhalten. Durch die hohen Fenster steht der Wohnbereich fast den ganzen Tag im Licht.

An den Wohnbereich schließen drei Schlafzimmer an, das größte mit eigenem Bad. Die Küche ist ein eigener Raum mit Platz für einen Esstisch, das zweite Bad hat eine Wanne und ein Fenster. Ein Abstellraum in der Wohnung sowie ein Kellerabteil gehören dazu.

Lage

Das Haus steht in einer ruhigen Anliegerstraße im Frauenland, umgeben von Bebauung derselben Epoche. Grundschule, Kindergarten und Bäcker liegen in fünf Gehminuten, die Universität ist zu Fuß erreichbar. Die Innenstadt erreichen Sie mit dem Rad in einer

Viertelstunde, die Anschlussstelle zur A3 in acht Autominuten. Ärzte und ein Vollsortimenter liegen im Nachbarquartier.

Ausstattung

Fischgrätparkett aus Eiche in allen Wohnräumen, großformatige Feinsteinzeugfliesen in den Bädern. Die Kastendoppelfenster wurden 2022 aufgearbeitet und neu abgedichtet, die Elektrik im selben Zug erneuert. Die Zentralheizung des Hauses läuft seit 2019 auf Gas-Brennwerttechnik, das Treppenhaus wurde 2023 gestrichen.







Wir verkaufen keine Quadratmeter. Wir vermitteln das Zuhause, das zu Ihnen passt.

IHR ANSPRECHPARTNER

BÜRO

Sonnhalde Immobilien
Marktplatz 8, 97070 Würzburg

TELEFON

0931 400 55 12

WEB

sonnhalde-immobilien.de

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Sie sind nur zur groben Orientierung und können sich jederzeit ändern. Sonnhalde Immobilien ist eine Maklerfirma. Die Angaben sind nicht verbindlich. Sonnhalde Immobilien ist eine Maklerfirma. Die Angaben sind nicht verbindlich. Sonnhalde Immobilien ist eine Maklerfirma. Die Angaben sind nicht verbindlich.