PLANBAR Immobilienmanagement GmbH
Simon-Breu-Straße 52
97074 Würzburg
Tel. 0931-80493321
kontakt@planbar-im.de

EXPOSÉ

Helle 2 Zimmer Altbauwohnung mit zwei kleinen Balkonen im schönen unteren Frauenland



Objekt:

Preise & Kosten

Kaltmiete	830 €
Nebenkosten	90 €
Kaution	3 Kaltmieten

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	62 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	2
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verfügbar ab	01.11.2026
Objekt ist vermietet	Ja

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2027
Endenergiebedarf	214
Baujahr lt. Energieausweis	1937
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014

Ausstattung

Bad	Wanne
Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1. OG eines Mehrfamilienhauses. Über das Treppenhaus, welches von dem zuständigen Hausmeister bewirtschaftet wird, gelangt man zur Wohnung bzw. in den Keller sowie auf den Dachboden.
Die charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 62 m² Wohnfläche überzeugt durch einen angenehmen Grundriss und helle, freundlich gestaltete Räume. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügig geschnittener Flur, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Das gemütliche Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen schönen Wohn- und Essbereich und lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Direkt angrenzend befindet sich das ruhig gelegene Schlafzimmer mit Balkonzugang. Die separate Küche wird ohne Einbauküche vermietet (die vorhandene Einbauküche kann von den Vormietern übernommen werden) und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, diese ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Zudem verfügt sie über einen sep. kleinen Balkon. Das helle Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und WC ausgestattet. Ein eigener Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Küche. Außerdem verfügt die Wohnung über eine sep. Abstellkammer.
Insgesamt bietet die Wohnung auf ca. 61 m² ein behagliches Zuhause mit einer gelungenen Raumaufteilung – ideal für Singles oder Paare.

Lage

Das Objekt befindet sich im beliebten Unteren Frauenland, einer der gefragten Wohnlagen Würzburgs. Der Stadtteil verbindet die Nähe zur Innenstadt mit einem angenehmen, gewachsenen Wohnumfeld. Die Würzburger Innenstadt, die Residenz sowie der Ringpark sind schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet das Frauenland eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch die Nähe zu verschiedenen Einrichtungen der Universität sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen die Lage besonders attraktiv.

Ausstattung

- Tageslichtbad mit Badewanne
- Holzdielenboden
- Abstellkammer
- Kellerabteil
- 2 kleine Balkone

Sonstiges



IMG_8682



IMG_8685



IMG_8686



IMG_8687



IMG_8688



IMG_8692