



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sofort besichtigen

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-FB-66939

Wohnen im Würzburger Speckgürtel

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

179.000,00 €

3,57 % inkl. 19 % MwSt. v. KP. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	53,0 m²
Grundstücksfläche	681,0 m²
Gesamtfläche	55,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1984
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	03.08.2027
Energiekennwert	149 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	16.10.2013
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Gerbrunn ist eine Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Würzburg mit ca. 7.000 Einwohner.

Die Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Straße in Gerbrunn, die sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine gute Infrastruktur auszeichnet. Singles, die Wert auf eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und Erholung legen, finden hier ideale Bedingungen vor.

Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln ist ein großer Vorteil: Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 200 Meter entfernt, was eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum ermöglicht. Für weiter entfernte Ziele bietet der internationale Flughafen Nürnberg, der ca. 110 Kilometer entfernt liegt, eine gute Erreichbarkeit. Die Autobahnauffahrt ist in ca. 3 Kilometern zu erreichen, was die individuelle Mobilität zusätzlich erleichtert.

Für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Ein Lidl-Supermarkt befindet sich in ca. 300 Metern Entfernung, sodass Einkäufe bequem zu Fuß erledigt werden können. Gesundheitsdienstleistungen sind ebenfalls in der Nähe verfügbar, mit der Rats-Apotheke nur ca. 300 Meter entfernt und mehreren Ärzten in der Umgebung.

Singles, die Wert auf Fitness und Freizeit legen, werden die Nähe zu Sportstätten und Fitnessstudios schätzen. Der TSV Gerbrunn ist nur ca. 500 Meter entfernt und bietet vielfältige Sportmöglichkeiten. Zudem sind mehrere Fitnessstudios in weniger als 2 Kilometern erreichbar.

Die Umgebung bietet auch kulturelle und soziale Anreize. Das Mineralogische Museum ist nur ca. 800 Meter entfernt und bietet interessante Einblicke in die Welt der Mineralien. Für abendliche Unterhaltung sind Bars wie die Crown Shisha-Cocktail Lounge in ca. 2 Kilometern Entfernung eine gute Wahl.

Insgesamt bietet die Lage eine hervorragende Kombination aus Erreichbarkeit, Versorgung und Freizeitmöglichkeiten, die besonders für Singles attraktiv ist, die ein aktives und unabhängiges Leben führen möchten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

"Wohnung im Landkreis von Würzburg mit Ballon und Tiefgaragenstellplatz "

Diese charmante Wohnung bietet auf 53 m² eine ideale Wohnfläche für Singles, die Wert auf Komfort und eine angenehme Umgebung legen. Der Kaufpreis von 179000 Euro spiegelt die Attraktivität und Lage des Objekts wider.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller Flur, der den Zugang zu allen Räumen ermöglicht. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und durch die großen Fensterflächen lichtdurchflutet. Der Boden ist mit hochwertigem Laminat ausgelegt, was dem Raum eine warme Atmosphäre verleiht. Der angrenzende Balkon bietet einen ruhigen Rückzugsort im Freien, ideal für entspannte Stunden nach einem langen Tag.

Die Küche ist funktional gestaltet und mit hellen Fliesen ausgestattet, die den Raum optisch vergrößern. Sie bietet ausreichend Platz für alle notwendigen Küchengeräte und ermöglicht eine effiziente Nutzung des Raumes.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls hell und freundlich gestaltet. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein, was den Raum besonders einladend macht. Der Bodenbelag harmoniert mit dem Rest der Wohnung und schafft ein einheitliches Wohngefühl.

Das Badezimmer ist klassisch gefliest und verfügt über eine Badewanne, die zum Entspannen einlädt. Die sanitären Anlagen sind in einem gepflegten Zustand und bieten alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Zugang zu einem gemeinschaftlichen Garten. Dieser bietet eine grüne Oase und die Möglichkeit, im Freien zu entspannen oder kleine Gartenprojekte zu verwirklichen.

Zusätzlich gehört ein Kellerabteil zur Wohnung, das zusätzlichen Stauraum bietet. Dies ist besonders praktisch für die Aufbewahrung von saisonalen Gegenständen oder selten genutzten Utensilien.

Diese Wohnung ist perfekt für Singles, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage suchen. Die Kombination aus praktischer Raumaufteilung, hellen Räumen und zusätzlichen Annehmlichkeiten wie Balkon und Garten macht dieses Objekt zu einer hervorragenden Wahl.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Ausstattung Raumaufteilung:

Flur1-ca. 1,33 m², Flur2 mit Garderobe ca. 6,08 m², Schlafzimmer ca. 13,46 m², Badezimmer ca. 4,53 m², Abstellraum ca. 1,33 m², Küche ca. 4,12 m², Wohn-Esszimmer ca. 19,63 m², Balkon ca. 2,77 m².

Die Fußböden sind aus Laminat oder Bodenfliesen. Die Beheizung erfolgt über Heizkörper mit einer Zentralheizung im Keller. Die Küche hat ein kleine Einbauküche (linke Seite). Die Fenster sind isoliert verglast und aus Kunststoff (Austausch 2022). Die Wände und Decken sind Raufasertapete tapeziert, außer im Flur ist eine weiße Holzdecke.

Das Mehrfamilienhaus ist aus dem Jahr 1984. Die GAS-Zentralheizung wurde 2004 + 2022 erneuert und zudem kam es noch 2018 zur Sanierung der Wetterseite und zum Streichen des Treppenhauses.

Das Mehrfamilienhaus besteht aus 7 Wohnungen

- VERMIETUNG:

Die Wohnung und der Tiefgaragenplatz ist derzeit für € 380.- zzgl. € 100.- monatlich vermietet. Die Wohnung ist für Selbstnutzer und als Kapitalanlage interessant.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Allg. Informationen:

Gerne können Sie uns auch nach telefonischer Rücksprache in unserem Büro in Obernburg besuchen:

Büro FALC-Immobilien, Römerstraße 46, 63785 Obernburg,

www.falcimmo.de/Immobilien-Aschaffenburg.htm

Für Rückfragen erreichen Sie mich auch unter: 0172-1416085

(Herr Frank Bablick).

INFO: Gerne unterbreiten wir Ihnen auch ein Finanzierungsangebot !!

Provision / Haftung: 3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gültigen MwSt., verdient und fällig bei Vertragsabschluß bzw. Zuschlag vom Käufer / Verkäufer zu zahlen.

Der Makler ist hier in Form als Doppelmakler tätig.

Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf, Zwischenabschluß, Irrtum und Auslassungen bleiben uns vorbehalten.

Alle Angaben erhalten wir von Dritten, insbesondere Angaben über Fläche und Zustand, Mieteinnahme und objektbezogene Daten. Eine eigene Haftung auf Richtigkeit und Vollständigkeit wird daher ausgeschlossen.

Alle Angaben haben wir von Dritten oder dem Eigentümer erhalten.

Unser Exposé ist nur für Sie bestimmt und eine Weitergabe an Dritte inklusive aller Informationen an Dritte ist unzulässig bzw. nur nach Rücksprache mit uns gestattet.

Alle Angaben zum Objekt erfolgen in Namen unseres Auftraggebers und dienen Ihnen als Interessent einen ersten Eindruck zu bekommen.

Termine für Besichtigungen sind nur über unser Büro Falc Immobilien Aschaffenburg/ Obernburg durchzuführen.

Das Objekt befindet sich im Alleinauftrag.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

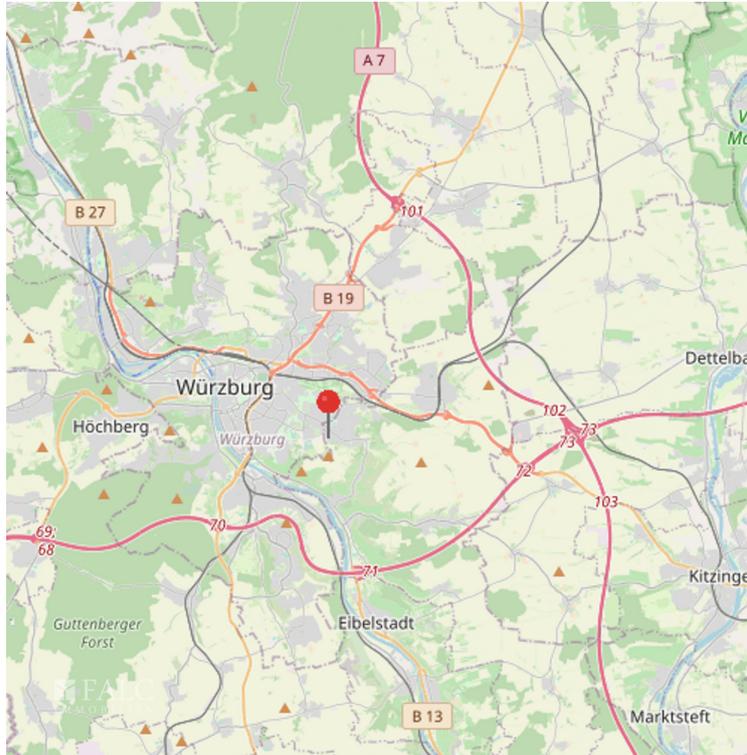
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)