

## Familien sowie WG´s herzlich willkommen: 3,5-Zimmerwohnung mit Balkon, Einbauküche und Garage



### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.150 €
Nebenkosten	250 €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Garagen	1
Parkhäuser	100
Kautions Freitext	3x Kaltmiete

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	90 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,50
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone	1
Zustand des Objektes	Teilsaniert

### Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
--------------------	-----------

Gültig bis	19.06.2027
Energieverbrauchskennwert	68kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1973
Energieeffizienzklasse	B

### Ausstattung

Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat, Linoleum
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Garage, Parkhaus
Gartennutzung	Ja
Barrierefrei	Ja
Abstellraum	Ja

## Objektbeschreibung

Mit einer Wohnfläche von ca. 90m<sup>2</sup> bietet die Wohnung insgesamt 3,5 Zimmer und somit ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder auch ein Homeoffice. Der großzügige Wohnbereich wurde mit einem neu abgeschliffenen Parkettboden ausgestattet und bietet direkten Zugang zum Balkon, die zum Entspannen im Freien einlädt. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, welche unter anderem Herd, Kühlschrank, Backofen und Spülmaschine umfasst und Platz für eine Waschmaschine bietet. Der moderne Vinylboden sorgt hier für eine pflegeleichte und zeitgemäße Optik. Das Bad verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken und ein WC sowie einen Handtuchheizkörper. Mit dem vorhandenen Fenster bietet das Bad auch eine angenehme Belüftung. Neben einem großzügigen Schlafzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, welche flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können und Laminatboden besitzen. Ergänzend stehen der Wohnung ein praktischer Abstellraum, ein Flur mit Fliesen, Gäste-WC sowie ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. Eine Münzwaschmaschine befindet sich ebenfalls im Keller. Die Wohnung beinhaltet außerdem eine Einzelgarage, die ein sicheres Parken ermöglicht. Die Immobilie ist mit Kunststofffenstern mit Rollos ausgestattet und verfügt über einen Glasfaseranschluss. Insgesamt präsentiert sich dieses Objekt als gepflegte Wohnimmobilie mit durchdachter Raumaufteilung, solider Ausstattung und angenehmem Wohnkomfort.

## Lage

Gerbrunn ist eine beliebte Gemeinde im unmittelbaren Gebiet zu Würzburg und überzeugt durch ruhige Wohnbebauung, abseits vom städtischen Trubel.

Die Nähe zum Würzburger Stadtgebiet sowie zum Universitätsstandort Hubland sorgt für kurze Wege im Alltag. Sowohl die Innenstadt als auch wichtige Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Berufstätige und Studierende macht.

## Ausstattung

## Sonstiges

