

Gerbrunn

Gepflegte 3 Zimmer-Wohnung mit Balkon + Einbauküche in ruhiger Lage zu vermieten

Objektnummer: 25050031



MIETPREIS: 820 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25050031 - 97218 Gerbrunn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25050031 - 97218 Gerbrunn

Auf einen Blick

Objektnummer	25050031
Wohnfläche	ca. 70 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Freiplatz, 30 EUR (Miete)

Mietpreis	820 EUR
Nebenkosten	210 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Bei eventuellen Kauf beträgt die Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 10 m ²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25050031 - 97218 Gerbrunn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	113.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.12.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 25050031 - 97218 Gerbrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 25050031 - 97218 Gerbrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 25050031 - 97218 Gerbrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 25050031 - 97218 Gerbrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 25050031 - 97218 Gerbrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 25050031 - 97218 Gerbrunn

Ein erster Eindruck

SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN und INTERESSENTEN

Bitte senden Sie Ihre Erst-Anfrage zu diesem Angebot über eines der Immobilienportale - mit Angabe Ihrer v o l l s t ä n d i g e n Kontaktdaten.

Vor einer Besichtigung benötigen wir eine sogenannte "Selbstauskunft". Dieses Formular senden wir Ihnen auf Anfrage gerne per Email zu. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

EXPOSETEXT:

Wir freuen uns, Ihnen diese schöne 3-Zimmer-Wohnung - ein wirkliches WOHNFÜHLNEST im Hochparterre - anzubieten. Ein Personenaufzug ist im Haus nicht vorhanden.

Die Wohnfläche beträgt ca. 70 m² und teilt sich auf in: Eingangsbereich mit Garderobe und Einbauschränk, Küche mit Einbauküche, Kinderzimmer, Bad mit Wanne und WC, Wohnzimmer mit Balkonzugang und Schlafzimmer. Zusätzlich steht eine Nutzfläche von ca. 10 m² im Kellerabteil zur Verfügung.

Die auf den Fotos dargestellte Einbauküche ist Eigentum des Vermieters und muss nicht abgelöst werden; diese verbleibt in der Wohnung für Ihre Nutzung.

Bezug ist ab dem 01.09.2025 möglich - oder nach Absprache auch zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Wohnung wurde im Jahr 2012 umfangreich modernisiert: Bad, Küche, Fußböden. Ein längerfristiges Mietverhältnis ist vom Vermieter angestrebt. Ihr Hund ist ebenfalls herzlich willkommen.

Die Mietpreise: KALTMIETE 820,-€ zuzüglich Nebenkosten-Vorauszahlung (incl. Heizkostenanteil) von 210,- € . Die Gesamtmiete beträgt somit 1.030,- €/Monat. Falls Sie einen Stellplatz benötigen, kann dieser für 30,- € in der Nähe des Hauses angemietet werden.

Aufgrund der Umzugsvorbereitungen sind weitere Fotos leider nicht möglich.

Ist Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich auf Ihre Anfrage über eines der Immobilienportale. Anfragen können nur mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Objektnummer: 25050031 - 97218 Gerbrunn

Ausstattung und Details

"ZDF" - EINE ZUSAMMENFASSUNG DER ZAHLEN - DATEN und FAKTEN:

- > gepflegte 3-Zimmer-Wohnung
- > Balkon mit ca. 6 m² in Süd-West-Ausrichtung
- > Wohnfläche ca. 70 m², plus Nutzfläche im Keller von ca. 10 m²
- > Küche mit Einbauküche (incl. Herd/Backofen, Mikrowelle, Spülmaschine, Kühl-Gefrierkombination, Dunstabzug)
- > Bad (möbliert) mit Wanne und WC
- > die Waschmaschine im Bad gehört dem Vermieter; diese kann kostenfrei genutzt werden (perfekte Platznutzung aufgrund der Sondertiefe der Waschmaschine)
- > Fernsehen können Sie via Kabel schauen - melden Sie sich gerne direkt an. Die Option Glasfaser zu nutzen besteht ebenfalls - Glasfaser ist bereits bis zum Verteilerkasten im Treppenhaus verlegt- Die Anmeldung über einen Anbieter ist Ihrerseits abzuklären.
- > Bodenbeläge: Laminat im Wohn- und Schlafzimmer und Flur, Fliesen im Bad und in der Küche, gepflegter Teppich im Kinderzimmer
- > alle Fenster sind mit Fliegengitterrollo ausgestattet
- > Nebenkosten-Vorauszahlung 210,-€, incl. Heizkosten.
- > Ihr Fahrrad findet Platz im separaten Fahrradraum
- > der gemeinschaftliche Wäschetrockenplatz im Freien kann gerne benutzt werden
- > Ihr Hund ist ebenfalls herzlich willkommen.
- > Wohneinheit mit nur 8 Wohnungen

Objektnummer: 25050031 - 97218 Gerbrunn

Alles zum Standort

Gerbrunn ist eine charmante Gemeinde in Bayern, Deutschland. Sie liegt etwa 6 Kilometer östlich von Würzburg und ist Teil des Landkreises Würzburg. Die Lage von Gerbrunn ist äußerst günstig, da sie sowohl die Ruhe und Schönheit des ländlichen Lebens als auch die Nähe zur lebhaften Stadt Würzburg bietet.

Die Landschaft um Gerbrunn ist von sanften Hügeln, grünen Feldern und malerischen Weinbergen geprägt. Dies verleiht der Umgebung eine idyllische Atmosphäre und lädt zu erholsamen Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Die Nähe zum Fluss ´Main´ trägt zusätzlich zur landschaftlichen Schönheit bei.

Das Ortszentrum von Gerbrunn ist geprägt von traditionellen bayerischen Gebäuden und einer entspannten, freundlichen Atmosphäre. Hier finden sich gemütliche Cafés, lokale Geschäfte und Restaurants, die typische bayerische Küche serviert.

Die Gemeinde Gerbrunn zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus, die alle Annehmlichkeiten des modernen Lebens bietet. Dank der Nähe zu Würzburg haben Bewohner von Gerbrunn Zugang zu einer breiten Palette von Bildungs-, Freizeit- und Arbeitsmöglichkeiten in der Stadt.

Das ´Hubland´ mit den unterschiedlichen Universitäten befindet sich nur wenige Minuten entfernt.

Individualverkehr: Schnelle Straßenanbindung zu mehreren Bundesstraßen sowie den Autobahnen A3 und A7.

ÖPNV: Busverbindungen in Richtung Randersacker, Rottendorf oder Würzburg sind vorhanden.

Objektnummer: 25050031 - 97218 Gerbrunn

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25050031 - 97218 Gerbrunn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg

Tel.: +49 931 - 30 41 88 0

E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com