

Gerbrunn

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

Property ID: 25050031



RENT PRICE: 820 EUR • LIVING SPACE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25050031 - 97218 Gerbrunn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## At a glance

|                      |                                          |                               |                                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25050031                                 | Rent price                    | 820 EUR                                                                                            |
| Living Space         | ca. 70 m²                                | Additional costs              | 210 EUR                                                                                            |
| Rooms                | 3                                        | Commission                    | Bei eventuellen Kauf beträgt die Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bedrooms             | 2                                        |                               |                                                                                                    |
| Bathrooms            | 1                                        |                               |                                                                                                    |
| Year of construction | 1968                                     | Modernisation / Refurbishment | 2012                                                                                               |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 30 EUR (Rent) | Condition of property         | Well-maintained                                                                                    |
|                      |                                          | Usable Space                  | ca. 10 m²                                                                                          |
|                      |                                          | Equipment                     | Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony                                                     |

Property ID: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Heavy natural gas |
| Energy certificate valid until | 07.12.2028        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 113.00 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | D                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1968                           |

Property ID: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## The property



Property ID: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## The property



Property ID: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## The property



Property ID: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## The property



Property ID: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## The property



Property ID: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## A first impression

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## Details of amenities

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

- > gepflegte 3-Zimmer-Wohnung
- > Balkon mit ca. 6 m<sup>2</sup> in Süd-West-Ausrichtung
- > Wohnfläche ca. 70 m<sup>2</sup>, plus Nutzfläche im Keller von ca. 10 m<sup>2</sup>
- > 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

Property ID: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## All about the location

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.

Property ID: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25050031 - 97218 Gerbrunn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg

Tel.: +49 931 - 30 41 88 0

E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)