Würzburg – Versbach

Neubau-Eigentumswohnung mit Terrasse & Gartenanteil in Würzburg - KfW zu 2,11% eff. Jahreszins mögl.

Objektnummer: 24050001-3.1

KAUFPREIS: 375.270 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 71,59 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 24050001-3.1 - 97076 Würzburg – Versbach

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

Objektnummer: 24050001-3.1 - 97076 Würzburg – Versbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24050001-3.1
Wohnfläche	ca. 71,59 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Freiplatz, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	375.270 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24050001-3.1 - 97076 Würzburg – Versbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 24050001-3.1 - 97076 Würzburg – Versbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24050001-3.1 - 97076 Würzburg – Versbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24050001-3.1 - 97076 Würzburg – Versbach

Ein erster Eindruck

SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN, SEHR GEEHRTE INTERESSENTEN Wir freuen uns, Ihnen ein kleines, wertiges Terrassen-Neubauprojekt in moderner Architektur, auf einem großzügigen, sonnigen Areal innerhalb der Stadt Würzburg vorstellen zu dürfen. Der Vertrieb dieser modernen Eigentumswohnungen mit "KfW-40 Standart" und möglicher KfW-Förderung zu 2,11% effektiver Jahreszins erfolgt über "VON POLL IMMOBILIEN". KURZER EINFÜHRUNGSTEXT: Es stehen Wohnungrössen von ca. 55m² bis ca. 95m² Wohnfläche zur Verfügung, teilweise mit Personenaufzug. Je nach Schnitt mit 2 - 3 Wohnräumen plus Nebenräume wie Bad, Abstell- /Speisekammer, Flur mit Garderobe und Lagerabteil im UG. Je nach Lage im Haus verfügen die Wohneinheiten über Terrasse, Dachterrase oder Balkon, teils über einen eigenen "Privatgarten" an der Wohnung. Gerne informieren wir Sie bei Interesse und beantworten Ihre Fragen. Bei Erstkontakt bitten wir um Anfrage über Ihr "Lieblings Immobilien-Onlineportal". Aus rechtlichen Gründen werden Ihre vollständigen Kontakdaten benötigt. Vielen Dank dafür! VOLLSTÄNDIGER EXPOSETEXT - "WILLKOMMEN ZUHAUSE" Mit diesem TERRASSEN-PROJEKT wird ein besonderes, regional einmaliges Vorhaben auf den Weg gebracht. Die Idee ist, einen einladenden und ausgesprochen wohnenswerten Ort mit Blick auf Würzburg zu schaffen. Diese Prämisse erfüllen unter anderem großzügige, sonnige Terrassen, ausladende Balkone sowie terrassiert angelegte Gartenflächen. Hierauf liegt das besondere Augenmerk des Bauvorhabens. Solche Wohlfühl-Attribute waren für die Planung vorrangig, ihre Umsetzung kompromisslos. Das gesamte Projekt sollte nicht einfach vorgefertigt umgesetzt werden, sondern sich individuell an den Standort und dessen Aussicht einfügen. Die kleine Wohnanlage entsteht in einem gewachsenen Wohngebiet, am Ende einer kleinen Anliegerstrasse ohne Durchgangsverkehr. Nicht nur für Familien mit Kindern ein wichtiges Argument, welches für den Standort spricht. Drei freistehende Häuser in kubistischem Design, mit jeweils nur zwei bis vier Wohnungen, stehen in leichter Hanglage etwas versetzt hintereinander, was sich auf den jeweiligen Ausblick positiv auswirkt. Durch die süd-östliche Ausrichtung ist jeder Terrasse, jedem Balkon und jedem Gartenanteil Sonnenschein sicher. So entsteht ein Zuhause zum Wohlfühlen. EINIGE DETAILS: Durch die moderne, klare Architektur auf dem großzügigen Areal von ca. 1.400 m2 entsteht kein Gefühl von Enge. Zuwegungen und Bepflanzung sorgen später - nach Fertigstellung - für ein gemütliches, zeitgemäßes Flair und sind fester Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Alle PKW-Stellplätze sowie Carports, Motorrad- und Fahrradstellplätze sind auf dem Grundstück untergebracht. Genügend Raum für die sonnenverwöhnten Terrassen, Dachterrassen, Balkone und Gärten ist vorhanden. Einige der Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und mit einem Personenaufzug ausgestattet.

Jede Wohneinheit erhält ihren eigenen, abschließbaren Kellerraum. In den Kellergeschossen befindet sich zusätzlich ein Raum für Haustechnik und Räumlichkeiten für sämtliche Hausanschlüsse. Die drei Terrassenhäuser werden von einem erprobten Bauträger nach neuesten Maßstäben errichtet. In allen Wohnräumen sorgt Fußbodenheizung für wohlige, energiesparende Wärme. Effiziente Wärmepumpen sorgen für zeitgemäße, sichere und kosteneffiziente Wärmeversorgung. Alle Wohneinheiten verfügen über moderne, barrierefrei Bäder sowie hochwertige Kunststofffenster mit elektrisch angetriebenen Aussen-Rollläden. Es steht eine große Auswahl an hochwertigen Echtholzbelägen und zeitgemäßen Fliesen für die Fußböden bereit. In den Treppenhäusern ist ein Naturstein-Belag vorgesehen. Nähere Angaben zur Ausstattung der jeweiligen Wohnungen können Sie gerne einer gesonderten Baubeschreibung entnehmen. Ist Ihr Interesse geweckt? - Stellen Sie doch gleich eine Anfrage über das Immobilienportal auf dem Sie dieses Expose gerade lesen. Wir melden uns so zeitnah als möglich zurück.

Objektnummer: 24050001-3.1 - 97076 Würzburg – Versbach

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNGSDETAILS IM ÜBERBLICK:

- Energiesparende Bauweise "KfW-40 Standart" - KfW-Förderung zu 2,11% effekt. Jahreszins möglich
- Wohnungsgrößen von ca. 55m² bis ca. 95m² verfügbar
- Moderne Architektur mit klaren Linien
- Ausführung durch ausgewählte und erprobte Handwerksfirmen
- Helle, lichtdurchflutete Grundrisse
- Großzügige Raumhöhen
- Einige Wohnungen sind barrierefrei, mit Personenaufzug erreichbar
- Große Balkone, Terrassen, Dachterrassen und private Gärten
- Fenster mit 3-Scheiben-Verglasung für bestmöglichen Wärme- und Schallschutz
- Heizungsanlage auf modernstem Stand
- Wohlfühlatmosphäre durch Fußbodenheizung
- Echtholzböden im Wohnbereich
- Große Fliesenkollektion in unterschiedlichen Formaten für Bäder und Böden
- Bodenebene, geflieste Duschen
- Regenkopfbrausen und zusätzliche Handbrausen in den Duschen
- Unterputzarmaturen in den Duschbereichen
- Handtuchheizkörper in den Bädern
- Hochwertige Badeobjekte von deutschen Herstellern
- Mehrere TV-Anschlüsse pro Wohnung
- Abstellräume / Speisekammern in den Wohnungen, zusätzliche im UG
- Personenaufzug
- Carport- und Außenstellplätze
- Motorradstellplätze
- Fahrradstellplätze

Objektnummer: 24050001-3.1 - 97076 Würzburg – Versbach

Alles zum Standort

Die beliebte, international bekannte Universitäts- und Bezirkshauptstadt mit ca. 130.000 Einwohnern ist unter anderem für ihre Gebäude im Barock- und Rokokostil bekannt, sowie ihre spektakuläre Lage inmitten der Weinberge. Mit einer Vielzahl an Weinstuben, Weinkellern und Weingütern ist Würzburg und das städtische Umfeld, das Herz der Weinregion Franken in Bayern. Die Stadt lässt kulinarisch, klimatisch und kulturell kaum Wünsche offen. Ihr lebendiger Flair ist nicht nur bei den zahlreichen Studenten sehr beliebt. Das ganze Jahr hindurch erlebt man Veranstaltungen und Feste mit regionalen Spezialitäten und überregionalem Angebot. Würzburg vereint von vielem das Beste. Im Nordosten der Stadt befindet sich der Stadtteil Lengfeld, an einem Knotenpunkt in leicht exponierter Lage. Der ideale Ausgangspunkt um sowohl die Würzburger Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufs-, Gastronomie und Freizeit-Angeboten, als auch alle wichtigen Verkehrsanbindungen innerhalb weniger Minuten und ohne große Umwege zu erreichen. Der Stadtteil war bis zur bayerischen Gebietsreform eine selbstständige Gemeinde am Stadtrand. Auch deshalb ist dort, im jetzigen Stadtteil, eine gute, lokale Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen, Vereinen usw. vorzufinden. Alle Universitätsstandorte in Würzburg, auch die Würzburger Unikliniken sind schnell erreichbar. Würzburg-Lengfeld ist somit die perfekte Verbindung aus attraktiver Wohnlage und vorteilhafter Infrastruktur. Verkehrsanbindungen: B 19 > 4 Minuten A 7 > 10 Minuten A 3 > 11 Minuten A 81 > 18 Minuten Entfernungen zu den umliegenden Städten: ca. 43 km > Schweinfurt ca. 84 km > Aschaffenburg ca. 92 km > Bamberg ca. 108 km > Nürnberg ca. 122 km > Frankfurt

Objektnummer: 24050001-3.1 - 97076 Würzburg – Versbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22 Würzburg
E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com