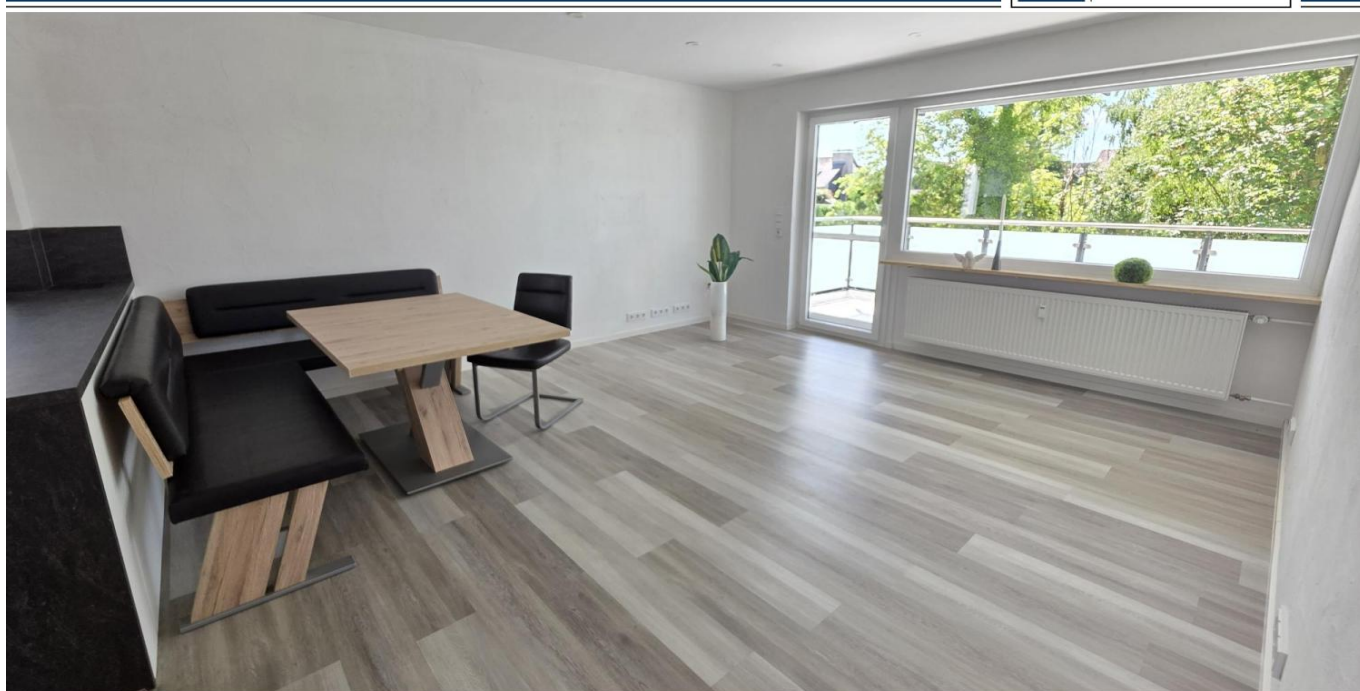


Waldbüttelbrunn

# Modernisierte 3 Zimmerwohnung mit Balkon und Stellplatz in Waldbüttelbrunn zu verkaufen - bezugsfrei

Objektnummer: 25050029



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

KAUFPREIS: 228.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25050029 - 97297 Waldbüttelbrunn

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

Objektnummer: 25050029 - 97297 Waldbüttelbrunn

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25050029      |
| Wohnfläche   | ca. 81 m²     |
| Zimmer       | 3             |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1981          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 228.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 5 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Balkon                                              |

Objektnummer: 25050029 - 97297 Waldbüttelbrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 115.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.04.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1981           |

Objektnummer: 25050029 - 97297 Waldbüttelbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050029 - 97297 Waldbüttelbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050029 - 97297 Waldbüttelbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050029 - 97297 Waldbüttelbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050029 - 97297 Waldbüttelbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050029 - 97297 Waldbüttelbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050029 - 97297 Waldbüttelbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050029 - 97297 Waldbüttelbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050029 - 97297 Waldbüttelbrunn

## Ein erster Eindruck

Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten!

Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine gepflegte, helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche, großem Balkon, Kellerabteil und Kfz-Stellplatz in Waldbüttelbrunn anzubieten.

Die 2020 umfangreich modernisierte Wohnung steht leer und kann somit zeitnah bezogen werden. Sie liegt in einer gepflegten Wohnanlage mit nur 14 Wohnungen, deren Baujahr mit 1981 angegeben ist.

Die Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup> teilt sich auf in: Flur, offener Küchen- Wohn-Essbereich mit Balkonzugang, Kinder- und Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WC, Waschtisch mit Unterschrank und Spiegel und den Raum für Ihre Waschmaschine & Trockner.

Dieser Wohnung ist laut Teilungserklärung ein Kellerabteil mit Nutzfläche von ca. 5 m<sup>2</sup> sowie ein KFZ-Stellplatz zugeordnet.

Die Höhe des monatlichen Hausgeldes beträgt aktuell 565 € pro Monat.  
Den Grundriss und weitere, relevante Unterlagen sende ich Ihnen gerne auf Anfrage zu.

Der Kaufpreis beträgt 228.000,- €, incl. KFZ-Stellplatz, zzgl. der Käuferprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) vom notariellen Kaufpreis.

Die in der Küche befindliche Einbauküche kann incl. aller Elektrogeräte auf Wunsch gerne günstig übernommen werden.

Ein geeigneter, üblicher BONITÄTSNACHWEIS ist im Vorwege einer Besichtigung erforderlich. Gerne beantworten wir Ihre eventuell entstehenden Fragen hierzu.

Wir freuen uns über Ihr Interesse. Erstanfragen bitte über eines der Immobilienportale Ihres Vertrauens. Herzlichen Dank!

Objektnummer: 25050029 - 97297 Waldbüttelbrunn

## Ausstattung und Details

Zahlen - Daten - Fakten, "KURZ & KNACKIG":

- > 3 Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss
- > Wohnfläche ca. 81 m<sup>2</sup>
- > Balkon (Südseite) mit einer Fläche von ca. 10 m<sup>2</sup>
- > Nutzfläche (zusätzlich zur Wohnfläche) im zugeordneten Kellerabteil ca. 5 m<sup>2</sup>
- > Die in der Küche befindliche Einbauküche kann incl. aller Elektrogeräte auf Wunsch gerne günstig übernommen werden.
- > Fernsehen schauen Sie via Kabel
- > Ein KFZ-Stellplatz ist der Wohnung zugeordnet und befindet sich direkt neben dem Haus
- > Der überdachte und abschließbare Fahrradabstellraum ist im Hof
- > Der schöne Garten befindet sich hinter dem Haus. Die Wäschetrocknungsmöglichkeiten und der Grillplatz kann von allen Hausbewohnern genutzt werden. Der kleine Spielplatzbereich steht den kleinen Bewohner zur Verfügung.
- > 1981 Baujahr und Erstbezug
- > 2020 Umfassende Modernisierung der Wohnung:
  - Erneuerung der Fenster und Balkontür (Balkontür und alle anderen kippbaren Fenster sind mit herausnehmbaren Fliegengitterrahmen versehen)
  - Alle Rollläden erneuert - elektrisch
  - Beleuchtung in den Zimmern durch Deckeneinbaustrahler (LED) installiert - teilweise dimmbar
  - Vinylboden neu verlegt incl. Erneuerung des Estrichs und Dämmung
  - alle Stromleitungen und Sicherungskasten erneuert
  - Zimmertüren in allen Räumen erneuert
  - Erneuerung der Heizkörper in allen Räumen
  - Modernes Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WC. Die Erneuerung der Steigleitungen erfolgte im Zuge der Badsanierung.
- > 2023 Modernisierungsmaßnahmen im gesamten Haus:
  - Außenfassade neu gestrichen
  - Balkone mit Geländer erneuert
  - Treppenhaus: neue Fenster eingebaut
  - Dach isoliert und neu abgedichtet
  - Renovierung des überdachten abschließbaren Fahrradabstellraumes im Hof
- > Ihre Waschmaschine & Trockner finden Platz in einem separaten Raum in der Wohnung
- > Im Haus befindet sich ein Aufzug

- > Ein Platz für Ihren Kinderwagen ist ebenso vorhanden
- > Die Wohnung ist nicht bewohnt und kann somit zeitnah bezogen werden

Objektnummer: 25050029 - 97297 Waldbüttelbrunn

## Alles zum Standort

Die selbstständige Gemeinde Waldbüttelbrunn mit ca. 5.100 Einwohner liegt verkehrsgünstig direkt an der B8 und nur wenige Minuten von den nächsten Auffahrten der A3 und A81 entfernt.

Im Ort sind alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen des täglichen Lebens vorhanden. So gibt es u.a. einen Lebensmittel- und einen Drogeriemarkt, Arzt- und Zahnarztpraxen, eine Apotheke, eine Raiffeisen- und eine Sparkassenfiliale, Discounter und Gastronomie.

Für die kleinen Bewohner gibt es 4 Kindergärten, für die etwas größeren eine Grund- und eine Mittelschule direkt im Ort.

Die örtlichen Sportvereine bieten ein umfangreiches Angebot vom Dart-Sport, über Kunstrad- und Radball, Schießsport, Tennis, Tischtennis, Badminton bis zu Fußball an.

### ÖPNV-INFRASTRUKTUR:

Der VVM (Verkehrsunternehmens Verbund Mainfranken) verbindet Waldbüttelbrunn mittels mehreren Buslinien mit Würzburg, Marktheidenfeld, Helmstadt, Wenkheim etc.

### INDIVIDUALVERKEHR:

Sie sind zügig auf der A3 in Richtung Frankfurt/Nürnberg, auf der A7 Richtung Kassel/Ulm und der A81 in Richtung Stuttgart. Nach Marktheidenfeld sind es nur ca. 20 Minuten, ebenso nach Würzburg.

Objektnummer: 25050029 - 97297 Waldbüttelbrunn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25050029 - 97297 Waldbüttelbrunn

## 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](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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