



## **Schöne 150 m<sup>2</sup> DHH, in Würzburg / Frauenland**

### **Lage:**

Die Doppelhaushälfte mit schön angelegtem Grundstück befindet sich in einer sehr ruhigen und dennoch zentralen Lage, im oberen Frauenland. Die Universität ist fußläufig in 5 Minuten zu erreichen, ebenso wie die zahlreichen Freizeitangebote wie zum Beispiel dem Landesgartenschau-Gelände, dem Adami - Schwimmbad, dem Tennis-, Fußball und Hockeyclub etc.

Sowohl fußläufig als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr bietet die Immobilie eine optimale Erreichbarkeit von Geschäften und Dienstleistungen, des täglichen Bedarfs, im nahegelegenen Stadtteilzentrum Hubland oder der Innenstadt von Würzburg (Ärzte und Apotheken, Spielplätze, Sportmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, Friseur, Fitnessstudio, Bibliothek u.v.m.)

### **Verkehrsanbindung:**

Sehr gute Stadtbusverbindung, Radwege. Die Universität ist fußläufig zu erreichen. Eine Garage kann zusätzlich angemietet werden.

### **Zimmeranzahl und Größe:**

Erdgeschoss: Begehbare Garderobe im Eingangsbereich, helle Wohn/Essküche und großes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse (Süd-Westen)

Obergeschoss: 3 Zimmer, 1 Bad mit Dusche und Badewanne, 1 sep. Toilette

Untergeschoss: 1 großes Zimmer, 1 Duschbad und ein Hauswirtschaftsraum

### **Beschreibung:**

Die 2015 kernsanierte Doppelhaushälfte, mit schönen Garten, in sonniger Lage, mit Süd-West orientiertem Grundstück. Neue Öl-Heizung, neue Elektro-Leitungen, neue Holzfenster und einer nachhaltigen Holzfaserdämmung, nach neustem Energie-Standard.

### **Ausstattung:**

Die Fußböden im Haus sind mit hochwertigem Eiche-Parkett belegt, die Bäder haben einen modernen Fliesenbelag, das Wannenbad im OG verfügt über eine Fußbodenheizung. Auf der Terrasse ist eine Thermo-Esche verlegt. Die moderne Einbauküche mit Elektrogeräten (u.a. Gaggenau Ofen und Dampfgarer) ist komplett bestückt, Besteck, Geschirr, Töpfen und allem was zur sofortigen Nutzung notwendig ist. Die Holzfenster verfügen über elektrische Jalousien im Obergeschoss und elektrische Rolläden im Erdgeschoss. Im Hauswirtschaftsraum befinden sich Bügeleisen und Bügelbrett, Waschmaschine und Trockner. In allen Zimmern, sowie im Bad (im Obergeschoss) befinden sich hochwertige Einbauschränke /Kommoden. Weiterhin verfügt das Haus über weitere Einbauschränke, u.a. zwei Schuhschränke und eine begehbare Garderobe im Eingangsbereich. Die Räume sind alle möbliert. TV mit SAT-Schüssel, W-LAN und Telefon. Schöner Garten inklusive Kinderspielhaus und einem Schuppen für Fahrräder und/oder Gartengeräte. Im Außenbereich laden zwei Liegen, so wie ein Gartentisch mit 6 Stühlen zum Sonnen ein.

**Monatsmiete und Nebenkosten:**

Die Monatsmiete beträgt 3000 € zuzüglich 500 € Nebenkosten pauschal (voll ausgestattet und möbliert)

**Kaution:**

3 Monatsmieten auf einem Mietkautionkonto

**Kontakt:**

Sandra Adametz ([sandra.a@onlinehome.de](mailto:sandra.a@onlinehome.de))



Küche mit moderner, eingebauter Essecke / EG – Kitchen with integrated dinning area / Ground floor



Kühlschrank mit hochwertigen Einbaugeräten / EG – Kitchen with high-quality built in appliances /GF



Bad mit Dusche und Badewanne / OG – Bathroom with shower and bathtub / upstairs



Sep. Toilette/ OG – separate toilet

Schlafzimmer II / OG – Bedroom / upstairs



Schlafzimmer I / OG – Masterbedroom / upstairs



Büro oder weiteres Schlafzimmer im OG – Office or additional bedroom / upstairs



Gästezimmer, mit Duschbad und Hauswirtschaftsraum – Guest room with shower and utility room /basement



Offenes Wohnzimmer mit großer Terrasse / EG – Livingroom in front of the terrace / Ground floor

