



140 m² Reihenhhaus am Heuchelhof, Würzburg (ab sofort verfügbar)

Lage: Das Reihenhhaus liegt in einer ruhigen Einfamilienhausgegend im würzburger Stadtteil Heuchelhof in der Nähe Naturschutzgebiet und dem Katzenberg.

Verkehrsanbindung:

Die Straßenbahnhaltestelle fußläufig in 8 Minuten erreichbar und die Linien 3 und 5 erreichen in 20 Minuten die Haltestelle „Rathaus“ in der Innenstadt. Die Autobahn und Bundesstraße ist in wenigen Minuten erreichbar, Parkmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden.

Zimmeranzahl und Größe: Es gibt 5 Zimmer: 3 Schlafzimmer im 1. OG von jeweils 16-18 m² und 2 Zimmer als großen Wohn- Essbereich von 43 m² im EG, zudem im OG das Bad, bei einem der Zimmer einen begehbaren Kleiderschrank und Zugang zum großen Balkon. Im EG befindet sich der Windfang mit Gäste-WC, Diele mit Garderobe, Wohnzimmer, Esszimmer und Küche. Das Treppenhaus verbindet die Ebenen, im Keller gibt es Lagermöglichkeit und eine extra Waschküche.

Beschreibung:

Das Haus hat in seiner baulichen Ausstattung hochwertige Materialien wie Muschelkalkboden, Parkett, Keramikfliesen und im OG, neu verlegt allergikerfreundlichen Linoleumboden. Die Fenster sind hochwertig modern. Das Bungalowdach wurde aktuell nach dem neuesten Standard saniert. Das Haus ist insgesamt frisch renoviert.

Der Bungalow hat einen ausgewogenen Grundriss und eine harmonische Zimmerverteilung.

Man gelangt im EG in einen steingefliesten Eingangsbereich mit seperatem Gäste-WC und dann zur Diele mit Garderobe. Dort schließt sich ein großzügiges Wohnzimmer mit Ledersofa, Glas/Chromtisch, Eichenschrank- und Truhe und der Hausbibliothek mit vielseitigen Themen an. Von hier aus gelangt man auf die teils überdachte Terrasse, auf der man bei warmen Temperaturen angenehm sitzen kann. Das ans Wohnzimmer anschließende Esszimmer bietet, mit Antiquitäten ausgestattet, ein außergewöhnliches Ambiente. Beide Räume haben englischen Parkettboden. Die nebenanliegende geräumige Einbauküche (mit großem Kühlschrank, Herd mit Ceranfeld und Multifunktionsbackofen, Spülmaschine) kann auch vom Eingangsbereich erreicht werden, was praktisch für das Verstauen von



Einkäufen ist. Im Keller gibt es zusätzlichen Stauraum für Vorräte und eine Waschküche mit Mielewaschmaschine und Trockner.

Im Obergeschoss sind die Räume freundlich, solide und zurückhaltend eingerichtet:

Es gibt ein Zimmer mit Einzelbett, Nachttisch, großem Kleiderschrank und Tisch;

ein Zimmer mit 1,40er Bett, Vintageschreibtisch und Halbbogenstuhl, von hier erreicht man den großen Balkon und angrenzend an dieses Zimmer befindet sich der begehbare Kleiderschrank,

und ein Zimmer hat ein auf 1,60m ausziehbares Tagesbett, dazu ein Schrank- und Regalsystem, sowie einen Schreibtisch mit Stuhl.

Die helle Diele mit Lichtkuppel führt zum Bad, das mit Fenster, zwei Waschbecken, Dusche und Badewanne ausgestattet ist.

Das Haus ist eingebettet in einen Garten mit besonderen Bäumen (Ginkgo, Maulbeerbaum, Blautanne, Feigenbaum, zudem Apfel und Mirabelle). Im hinteren Garten bietet sich auch die Möglichkeiten zum Gärtnern (Menschen mit grünem Daumen sind besonders willkommen!) und Entspannen.

Das Haus ist ein wunderbarer Rückzugsort und eignet sich hervorragend für Leute, die einen ruhigen Lebensstil schätzen und einen Ort zum konzentrierten Arbeiten- wie das Schreiben einer Dissertation oä.-benötigen. Es eignet sich zum Lesen, Denken, Forschen und Erholen.

Ideal ist das Haus für Gast- oder neuberufene Professor:innen, für wissenschaftliche Mitarbeiter, Forschungsstipendiat:innen, Ärzt:innen in der Weiterbildung bzw. Spezialisierung und andere Menschen, die einen beruflichen Aufenthalt auf Zeit in Würzburg haben. Willkommen sind ebenso die Partner und die Kleinfamilie.

Das Haus wird befristet auf circa ein Jahr vermietet.

Ausstattung: Das Haus ist komplett möbliert im Stil der 80-er Jahre, kombiniert mit Antiquitäten (Gründerzeitbuffet, Kronleuchter und Bucharateppich) und moderner Kunst. Es ist ein komplett gut ausgestatteter Haushalt vorhanden.

Es gibt einen funktionierenden Lift von Keller bis 1. OG für Menschen mit Gehbehinderung (dieser müsste vor Benutzung wieder neu gewartet werden).

Monatsmiete und Nebenkosten:

Kaltmiete: 1540 €

Nebenkosten: 725 € = Heizung/Strom/Wasser, Städtische Gebühren wie Müllabfuhr etc., Versicherung, WLAN / Telefon und GEZ-gebühr

Kaution: 2 Monatskaltmieten: 3100 € (bei Auszug wird eine Endreinigung nach Aufwand mit der Kaution verrechnet)

Kontakt: schmidt.birgit70@gmx.de



