

124 m² Wohnung in Gerbrunn, Würzburg (ab 01.09.2025)

Lage:

Ruhige Lage in Gerbrunn

Hauptstraße 82, 97218 Gerbrunn, Etage 6

Zugang zur Wohnung über Am Happach 65 via 17 Treppenstufen

Die Wohnung befindet sich in einem privat genutzten Mehrparteienwohnhaus in ruhiger Hanglage im Grünen, abseits vielbefahrener Straßen, in einer gepflegten Terrassenwohnanlage in der Gemeinde Gerbrunn – direkt angrenzend an Würzburg. Die Umgebung bietet eine ideale Mischung aus städtischer Nähe und naturnaher Erholung. In wenigen Gehminuten erreichen Sie:

- den Universitätscampus Hubland
- Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Bäcker, Apotheke) • Restaurants, Ärzte, Optiker • Schule und Kindergarten
- herrliche Spazierwege in den Weinbergen sowie das Naturschutzgebiet Marsberg-Wachtelberg

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Die Buslinie 14 (Haltestelle Gerbrunn Rathaus) bringt Sie in wenigen Minuten in die Würzburger Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Die Radwege Richtung Würzburg sind ebenfalls gut ausgebaut. Mit dem Auto gelangen Sie zügig in die Stadt und sind in rund 5 Minuten auf den Autobahnen A3 und A7.

Parkplätze stehen bequem und ohne Anwohnerparkausweis direkt an der Straße zur Verfügung.

Zimmeranzahl und Größe:

3 Zimmer, 124 Quadratmeter

Beschreibung:

Wohnung in privat genutzter Terrassenwohnanlage

- Baujahr: 1981
- Bauweise: massiv, konventionell



- Offener Wohn-/Essbereich mit Anschluss für eine Kochinsel
- Zwei Schlafzimmer
- Modernes Bad mit Badewanne, Echtglas-Dusche und maßgefertigten Badmöbeln
- Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss
- Große Diele mit Glastürelement
- Zwei großzügige Sonnenterrassen (ca. 60 m²) mit Weitblick ins Tal und Sonnenuntergang

Die Wohnung wurde 2019 umfassend modernisiert und befindet sich im Zweitbezug nach Sanierung.

Ausstattung:

- Flachdach
- isolierverglaste Kunststofffenster (2010)
- Aufzug vorhanden
- Hausmeisterservice
- Zwei Tiefgaragenstellplätze (Doppelparker)
- Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Trockenraum und Fahrradraum
- Gas-Zentralheizung (energetische Modernisierung mit Wohnungsstation und Zweikreisheizkreislauf geplant vor Heizperiode 2025/26)
- Fernblick & ruhiges Wohnen mit hoher Lebensqualität

Die Wohnung wurde 2019 saniert und verfügt seither über

- Eichen-Parkettboden (Landhausdiele) in allen Wohnräumen
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen in Bad und Gäste-WC
- Stumpfeinschlagende Weißlack-Türen mit Edelstahlgriffen
- Einbauleuchten in Decken, weiße Malervlies-Wände
- Raumhohes Glastürelement im Eingangsbereich

Monatsmiete und Nebenkosten:

- Nettokaltmiete: 1.300 € / Monat
- Nebenkosten: ca. 450 € / Monat

Nach der Heizperiode 2025/2026 ist eine energetische Modernisierung der Heizung geplant. Hierfür muss eine Wohnungsstation und ein Zweikreisheizkreislauf in der Wohnung nachgerüstet werden. Die Fertigstellung dieser Maßnahmen ist für die Heizperiode 2026/27 geplant.

Das auf den nachfolgenden Fotos sichtbare Mobiliar und die Küche gehören nicht zum Mietobjekt. Die Wohnung wird (mit Ausnahme der Badmöbel) unmöbliert vermietet.

Kaution:

2,5 Monatskaltmieten (etwaige Schäden werden mit der Kaution verrechnet)

Kontakt:

Simon Moser, mosimon@gmx.de, Telefon: 01578/6910913

Wünsche an Mieter:

- Mieterselbstauskunft
- Einkommensnachweis & Kontoauszug mit Nachweis regelmäßiger Mietzahlungen
- Personalausweis
- Nichtraucher
- Keine Haustiere

ggf. Bilder



Raum	m² (*)
Diele	7,00
WC	2,32
Küche	21,40
Durchgang	3,39
Wohnzimmer	30,30
Kind	16,27
Vorraum Bad	2,30
Schlafzimmer	19,05
Bad	7,16
Terrassen 60 m², anteilig 25%	15,00
Summe Wohnfläche	124,19

*Alle Angaben sind ca.-Angaben













ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

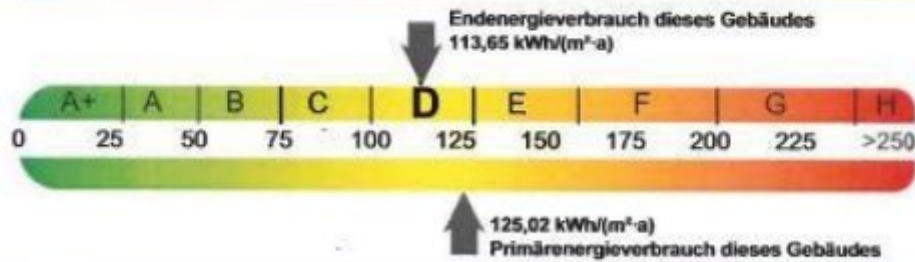
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2018-00166046
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

113,65 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,10	421.657,20	112.192,00	309.465,20	1,07
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,10	410.723,10	112.192,00	298.531,10	1,10
01.01.2014	31.12.2014	Erdgas H	1,10	480.591,00	112.192,00	368.399,00	1,19

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{m}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus