



## **124 m<sup>2</sup> flat in Gerbrunn, Würzburg (from 01.09.2025)**

### **Location:**

Calm location in Gerbrunn

Hauptstraße 82, 97218 Gerbrunn, 6th Floor

Access to the apartment via Am Happach 65, 17 steps up

The apartment is located in a privately used multi-family residence in a quiet hillside setting surrounded by greenery, away from busy roads, in a well-maintained terraced housing complex in the municipality of Gerbrunn – directly adjacent to Würzburg. The area offers an ideal combination of urban proximity and relaxation in nature. Within a few minutes' walk, you can reach:

- The University Campus Hubland
- Shops (supermarket, bakery, pharmacy)
- Restaurants, doctors, opticians
- School and kindergarten
- Beautiful walking trails through the vineyards and the Marsberg-Wachtelberg nature reserve

### **Transport connection:**

Public transport connections are good: Bus line 14 (Gerbrunn Rathaus bus stop) takes you to downtown Würzburg and the main train station in just a few minutes. Bicycle paths towards Würzburg are in a good shape as well. By car, you can reach the city quickly and access the A3 and A7 highways in about 5 minutes.

Parking is conveniently available right on the street without the need for a residential parking permit.

### **Number of rooms and size:**

3 rooms, 124 square meters

### **Description:**

Apartment in a privately used terraced housing complex



- Year of construction: 1981
- Construction type: solid, conventional
- Open-plan living and dining area with electronic connection for a kitchen island
- Two bedrooms
- Modern bathroom with bathtub, real-glass shower, and custom-made bathroom furniture
- Guest bathroom with washing machine connection
- Spacious hallway with glass door element
- Two large sun terraces (approx. 60 m<sup>2</sup>) with panoramic valley views and sunsets

The apartment was extensively modernized in 2019 and is currently in second occupancy after renovation.

**Equipment:**

Flat roof

- Insulated double-glazed PVC windows (installed in 2010)
- Elevator available
- Janitor service
- Two underground parking spaces (double stacker system)
- Basement storage unit
- Communal laundry drying room and bicycle storage
- Gas central heating (energy-efficient modernization with apartment station and dual-circuit heating system planned before the 2025/26 heating season)
- Panoramic views & quiet living with a high quality of life

The apartment was renovated in 2019 and now features:

- Oak parquet flooring (wide planks) in all living areas
- Large-format porcelain stoneware tiles in the bathroom and guest WC
- Flush-mounted white lacquer doors with stainless steel handles
- Built-in ceiling lights, white nonwoven wall coverings
- Floor-to-ceiling glass door element in the entrance area

**Monthly rent and service charges:**

- Net cold rent: €1,300 / month
- Additional costs: approx. €450 / month

An energy-efficient modernization of the heating system is planned after the 2025/2026 heating season. This will require the installation of an apartment station and a dual-circuit heating system within the apartment. Completion of these measures is scheduled for the 2026/27 heating season.

The current furniture and kitchen visible in the following photos are not included in the rental. The apartment is rented unfurnished (except for the built-in bathroom furniture).

**Deposit:**

2.5 months' net cold rent (any potential damages will be deducted from the deposit)

**Contact:**

**Simon Moser – mosimon@gmx.de – Phone: +49 1578 6910913**

Requirements for Tenants:

- Tenant self-disclosure form
- Proof of income & bank statement showing regular rent payments
- Copy of ID (passport or ID card)
- Non-smokers
- No pets

Photos



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
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>124,19</b>

\*Alle Angaben sind ca.-Angaben



















# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

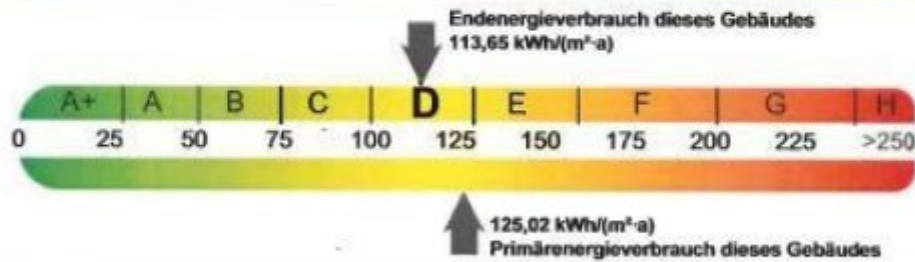
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

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

**3**

## Energieverbrauch



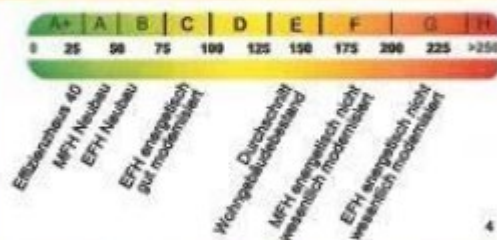
**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

**113,65 kWh/(m²·a)**

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	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 ( $A_{\text{m}}$ ) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus