



Zentrale, zauberhafte Gründerzeit-Wohnung in der Leistenstraße, Nähe Löwenbrücke

ab sofort von privat zu vermieten (keine Provision)

Lage: zentral gelegene 3-Zimmer-Altbau-Wohnung in der denkmalschutzgeprägten unteren Leistenstraße, Gesamtfläche ca. 75 qm, 1. Stock, sog. „Belle Etage“, im ältesten Viertel Würzburgs, 300 m von St. Burkard entfernt, ca. 5 Fußminuten zur Alten Mainbrücke, 950 m zur Neuen Universität, weitere Fakultäten der Universität in den Gebäuden am Röntgenring ebenfalls in näheren Einzugsbereich von ca. 2 km

Verkehrsanbindung: Parkplatz- oder Garagenanmietung vor Ort möglich, Innenstadt und „Alte Mainbrücke“ in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, mehrere Bushaltestellen mit Bahnhofsanbindung direkt vor Ort, Straßenbahnhaltestelle „Löwenbrücke“ in 300 m, sowie fußläufig alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, zahlreiche Freizeitangebote und Naturerholung ebenfalls im direkten Umkreis von wenigen hundert Metern

Zimmeranzahl und Größe: ca. 75 qm, 3 Zimmer mit pittoreskem Turmzimmer, Balkon zur Festung, Bad mit Fenster, Grundriss anbei, optional Kellerabteil

Beschreibung: Geeignet für Paare oder Singles, nicht für WG, da Zimmergrößen sehr unterschiedlich sind. Die Wohnung ist **frisch renoviert** (Wände, Decken, Bad) und wird teilmöbliert vermietet: **Kristalleuchter** u.a., **große Einbauküche** inkl. neuwertiger Geräte (E-Herd, Spülmaschine, separater Kühl- und Gefrierschrank), auf Wunsch mit Geschirr, Töpfen, etc.; Schlafzimmer mit großem **Schiebetürenschränk** (ohne Bett, falls gewünscht mit Bett), moderne große, ausziehbare **Esstischgruppe mit Stühlen und Sideboard**, Wohnzimmer: **Schränk, Couchtisch, TV-Regal im „Kolonialstil“** (ohne Couch) etc., großer **Dielschrank**, Ganzkörper-**Dielspiegel** und weiterer großer, abschließbarer Büroschrank, Bad mit **Spiegelschrank** und neu renoviert

Hausverwaltung mit Hausmeister vorhanden, keine gesonderten Pflichten für die Mieter

Bei Auszug kein Streichen, es sind **keine Schönheitsreparaturen** durchzuführen oder anteilige Kosten zu tragen, keine verändernden Maßnahmen erlaubt, da Denkmalschutz.

Ausstattung: Alle Zimmer im Wohn- und Schlafbereich mit Eiche-Echtholzparkett und Wandvertäfelung unter den Fenstern, großzügige Deckenhöhe mit über 3 Metern, Original-Gebäude aus der Gründerzeit, sog. Historismus-Stil: in Schlafzimmer und Bad mit wiederfreigelegten Original-Deckenornamenten im „Vintage Look“, Schlafzimmer- und Balkonblick zu den Bastionsanlagen der Festung Marienberg

Monatsmiete und Nebenkosten: teilmöbliert, **Kaltmiete 1.250,00 €** zzgl. 375,00 € Nebenkosten-Vorauszahlung für Heizung, Müllentsorgung, Wasser, Hausmeister etc. = **1.625,00 EUR (ohne Strom und ohne Internet)**

- befristete Vermietung für max. 2 Jahre, danach Eigennutzung bzw. Kernsanierung der Steigleitungen

Kaution: 3.000,00 EUR (entspricht 2,33 Nettokaltmieten)

Kontakt: Frank Bußmann, frankbussmann@web.de +49-177-2989207





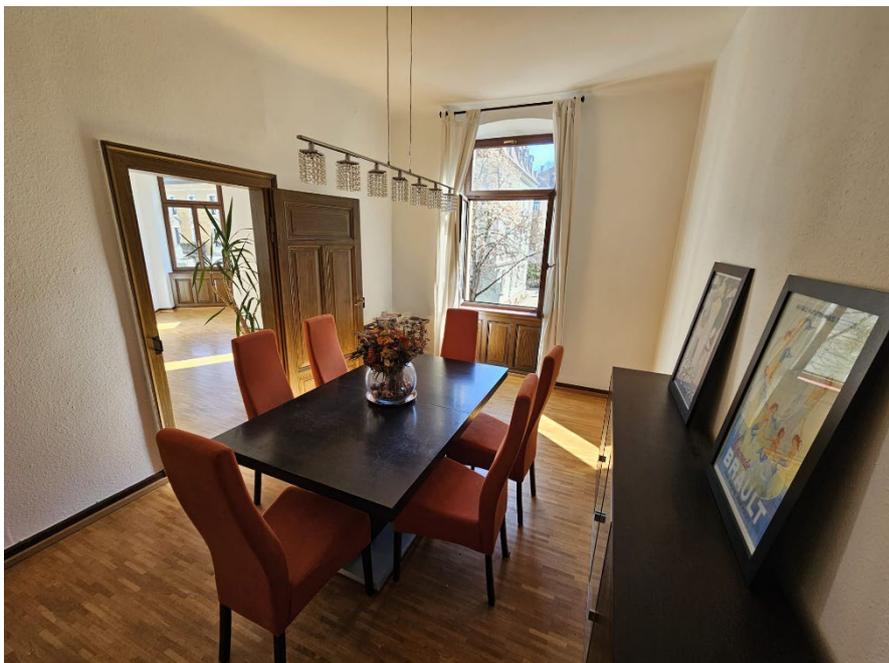
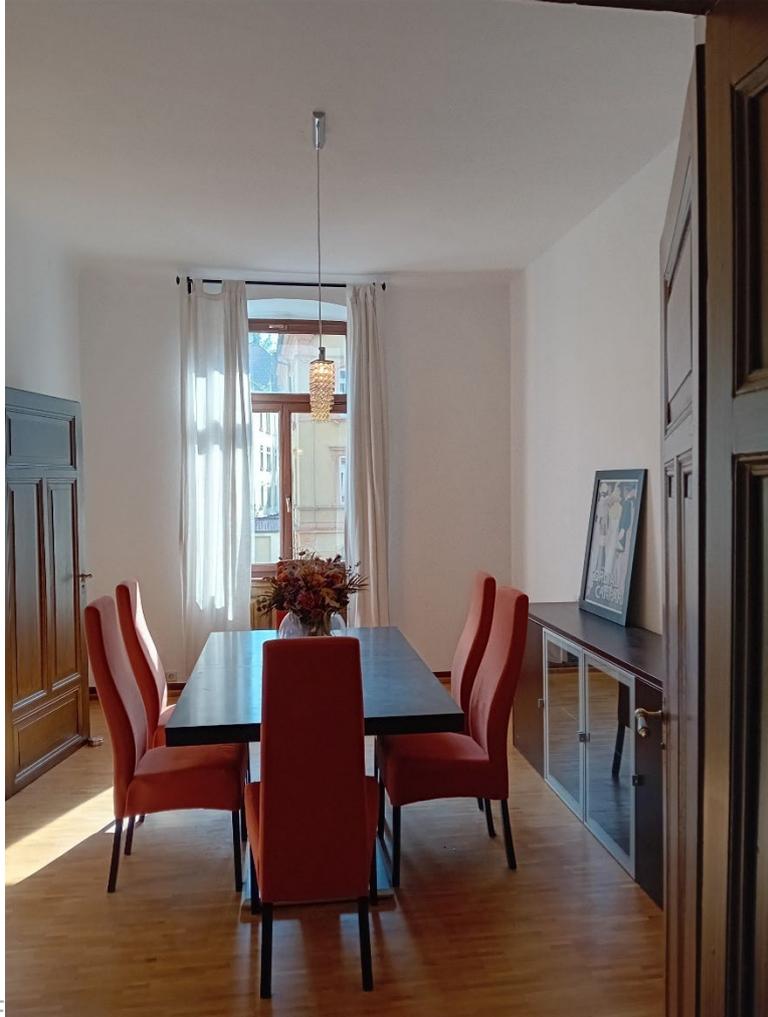


Schönes großes, helles Wohnzimmer mit insgesamt 5 Fenstern, großem Bücherregal, TV-Sideboard & Wohnzimmer-Tisch, sowie Kronleuchter:



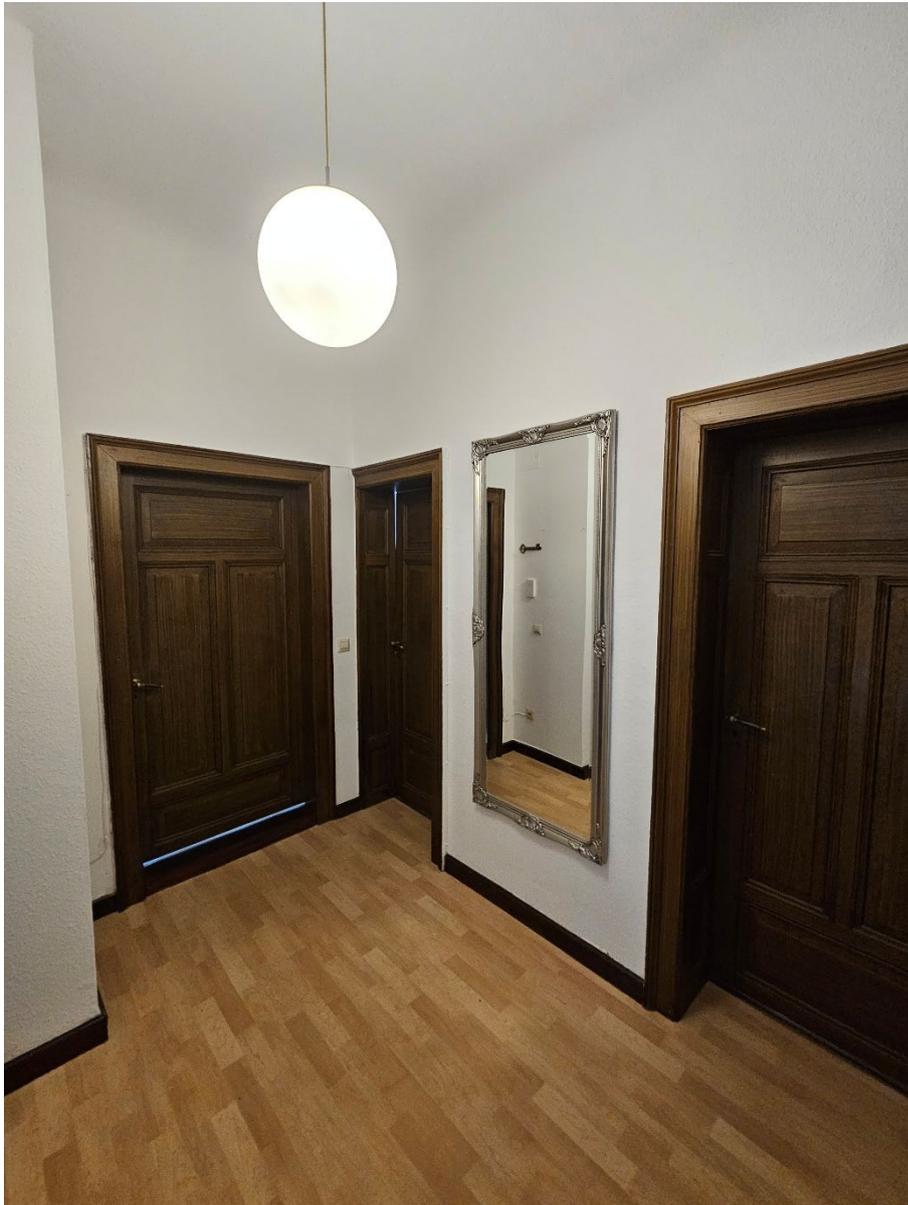


Großes Ess- oder Arbeitszimmer mit Tischgruppe, Sideboard, großem Schrank:





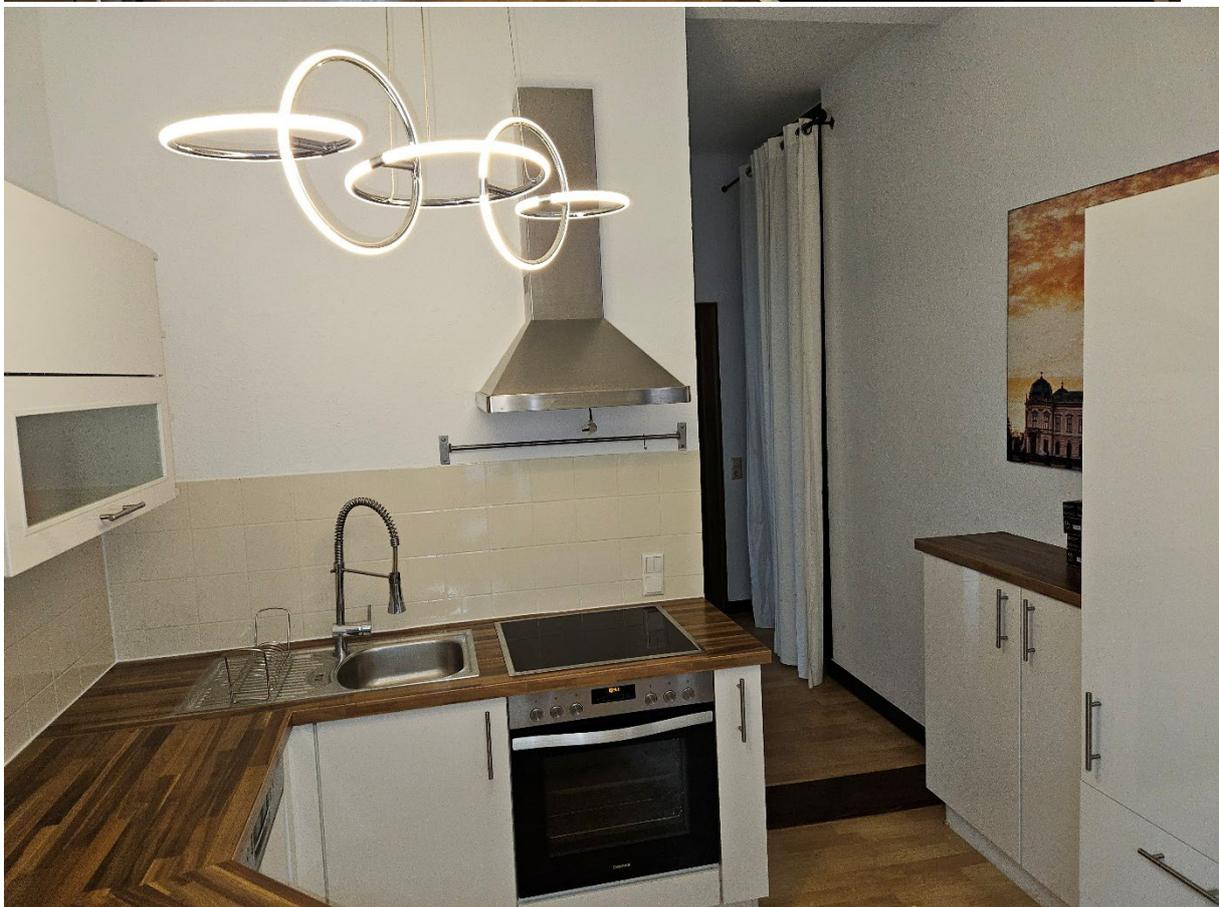
Geräumiger Flur mit großem Schrank und XXL-Spiegel:



Traumhaft schönes Schlafzimmer mit großem Schiebetüren-Schrank - ohne Bett:



Geräumige Küche mit neuwertigen Geräten und schönem Balkon:



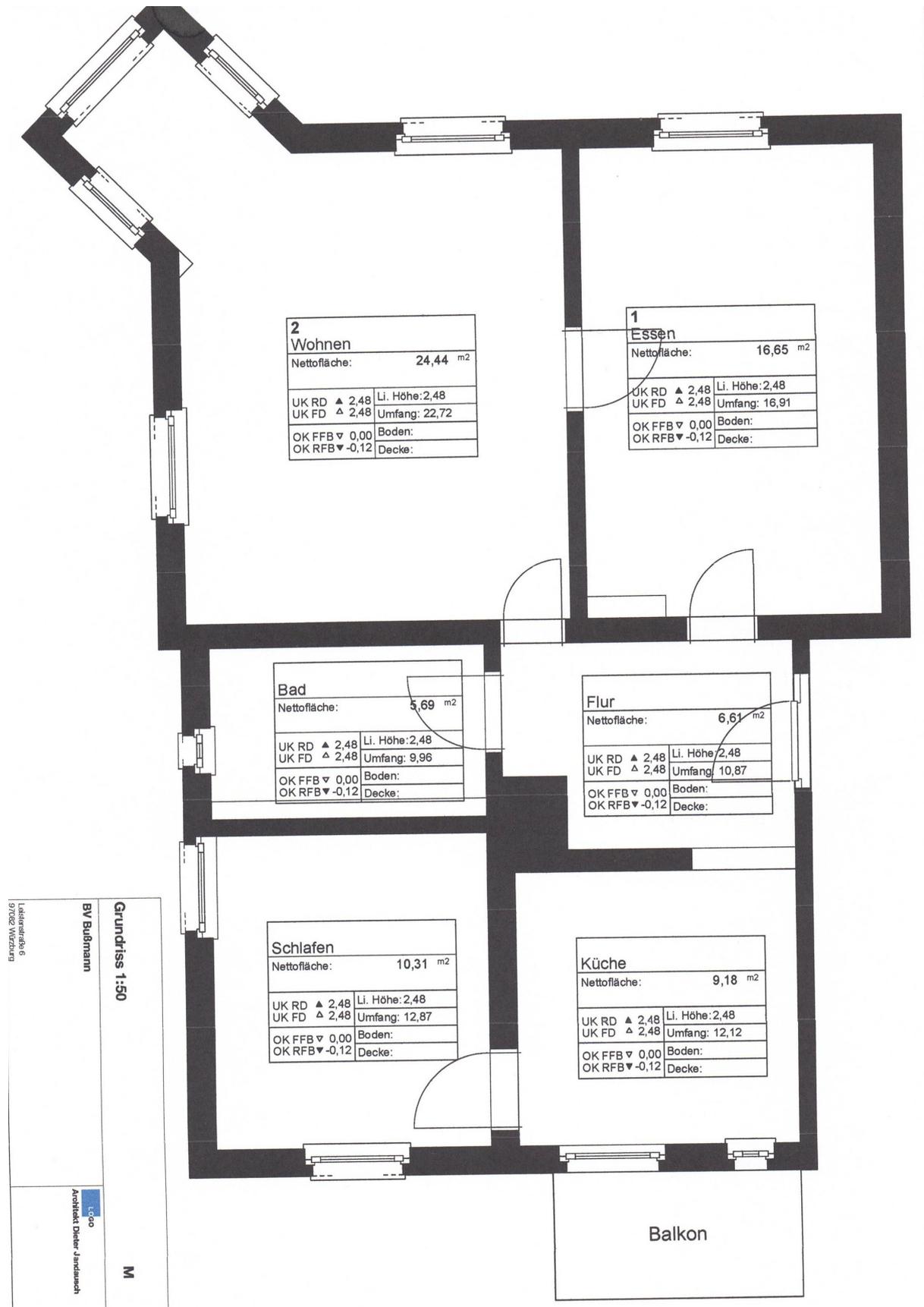


Bad mit neuem Sichtschutz-Fenster und Badewanne:





Grundriss:



**Tolle Umgebung:**

fußläufig zur Festung, in die Weinberge, zum Main, in die Innenstadt über die „Alte Mainbrücke“, sowie zur Universität am Sanderring über die „Löwenbrücke“



