

Würzburg / Frauenland – Frauenland

## Gehobenes Seniorenwohnen in Würzburg-Frauenland - Hier finden Sie Komfort Ausstattung und Ambiente

???????? ??: 25050011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??: 359.000 EUR • ??: ca. 65 m<sup>2</sup> • ??: 2

??????? ?????????: 25050011 - 97074 Würzburg / Frauenland – Frauenland

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25050011 - 97074 Würzburg / Frauenland – Frauenland

?? ??? ??????

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| ???????? ??????????  | 25050011                    |
| ????????????         | ca. 65 m²                   |
| ?????????????? ???   | 01.05.2025                  |
| ????????             | 2                           |
| ????????             | 2                           |
| ???????????? ???     | 1                           |
| ??????????           |                             |
| ??????????           | 1                           |
| ????? ?????????????  | 2013                        |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????<br>?????????? |

|                       |                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????         | 359.000 EUR                                                                           |
| ????????????          | ???????                                                                               |
| ????????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????? | 2025                                                                                  |
| ?????????             | ???????                                                                               |
| ??????????????        |                                                                                       |
| ????????????????????  | ca. 6 m²                                                                              |
| ??????                |                                                                                       |
| ???????               | ???????,<br>????????????????<br>?????????, ??????????                                 |

???????? ??????????: 25050011 - 97074 Würzburg / Frauenland – Frauenland

????????????? ???????????

|                                                    |                                |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>??????????    | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ?????                          | ??????? ???????<br>??????????                                                | 57.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 05.03.2034                     | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | B             |
| ????? ???????????                                  | ???????? ???????<br>?????????? | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2013          |

??????? ?????????: 25050011 - 97074 Würzburg / Frauenland – Frauenland

?? ????????





???????? ??????????: 25050011 - 97074 Würzburg / Frauenland – Frauenland

?? ?????????



??????? ???????? : 25050011 - 97074 Würzburg / Frauenland – Frauenland

?? ????????





??????? ?????????: 25050011 - 97074 Würzburg / Frauenland – Frauenland

?? ????????





??????? ???????: 25050011 - 97074 Würzburg / Frauenland – Frauenland

?? ????????



??????? ?????????: 25050011 - 97074 Würzburg / Frauenland – Frauenland

## ??? ?????? ???????????

SEHR GEEHRTE INTERESSENTINNEN UND INTRERESSENTEN Wir freuen uns, Ihnen eine umfassend renovierte, gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in der nachgefragten Wohnlage Würzburg-Frauenland anbieten zu können. Bitte beachten Sie: Hier dürfen laut Hausordnung nur Personen einziehen die mindestens 55 Jahre alt sind - Ausnahmen sind leider nicht möglich! Im Jahr 2013 erbaut, 2014 erstbezogen und zuletzt 2025 umfassend renoviert, besticht diese Wohnung selbst, aber auch die kleine Wohnanlage insgesamt, durch zeitgemäße Ausstattung Komfort und durchdachte Details. Die moderne, helle, nahezu neuwertige und barrierefreie Eigentumswohnung - selbstverständlich mit Aufzug im Haus - bietet auf ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche optimalen Komfort und Funktionalität, einen großen Balkon, Weitblick über Teile von Würzburg bis zu den Weinbergen, eine moderne Einbauküche, einen großen Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil. Den Bewohnern des Hauses stehen überdies verschiedene Annehmlichkeiten zur Verfügung wie zum Beispiel eine große Kaffee-Lounge, daneben ein großer Lese-, Spiele- und Fernsehraum mit Bibliothek. Vor diesen beiden Gemeinschaftsräumen liegt eine üppig-große, in den wärmeren Monaten möblierte Außenterrasse. Weiterhin stehen eine Sauna, Infrarotkabinen, Fitnessraum, Besucherparkplätze und ein Empfangsbereich der bis 13:00 Uhr besetzt ist zur Verfügung. Nun wieder zurück, in die zum Kauf stehende, helle Zwei-Zimmerwohnung: Hier finden Sie eine energiesparende Fußbodenheizung und Parkett-Fußboden vor der gerade frisch abgeschliffen und versiegelt wurde. Zudem wurden im Zuge der umfassenden Renovierung durch Fachfirmen alle Wände neu gestrichen, alle Fensterelemente sowie die Schubladen und Türen der Einbauküche überprüft, neu justiert und grundgereinigt. Im offenen Wohnraum befindet sich ein zurückgesetzter Küchenbereich mit moderner Einbauküche, die sowohl funktionell als auch ästhetisch ansprechend ist. Die großen, bodentiefen Fensterelemente sorgen für reichlich Tageslicht, die davor laufenden, elektrisch angetriebenen Außenjalousien für Beschattung, wann immer es nötig oder gewünscht wird. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der großzügige, ca. 13 m<sup>2</sup> große Balkon, der mit einer großen, elektrisch betriebenen Qualitätsmarkise der Firma WAREMA ausgestattet ist. Hinter dem Wohnbereich welcher sich über die gesamte Wohnungsbreite erstreckt, liegt auf der linken Seite des Wohnungsflures das geräumige Badezimmer mit gehobener Ausstattung, wie eine bodenebene Glas-Duschkabine, eine Waschtischkombination mit Unterschrank, darüber ein Spiegelschrank, Handtuch-Heizkörper sowie ein Bidet vervollständigen das komfortable Badezimmerkonzept. Rechts vom Flur liegt das ebenfalls helle, gut geschnittene Schlafzimmer mit schönem Ausblick. Ein weiterer Pluspunkt ist die praktische Speise-/Abstellkammer. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes

Kellerabteil und ein ebenerdiger, großer Tiefgaragenstellplatz. Das Gebäude bietet darüber hinaus zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen die sowohl den Wohnkomfort als auch die Lebensqualität der Bewohner erhöhen: Eine Kaffeelounge, eine Bibliothek sowie moderne Wellness- und Fitnessmöglichkeiten wie eine Sauna, Infrarotkabinen und Fitnessraum. Zusammengefasst bietet diese Immobilie ansprechende Wohnqualität mit durchdachtem Komfort und Barrierefreiheit. Dadurch ist sie besonders attraktiv und geeignet für reifere Menschen die man heutzutage als "Best-Ager" bezeichnet, welche Wert auf eine hochwertige, komfortable und gepflegte Wohnumgebung legen. Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Qualitäten dieser ansprechenden Wohnung zu überzeugen. Sichern Sie sich Ihren Platz und genießen Sie den Komfort und die Annehmlichkeiten, die Ihnen dieses Objekt im Frauenland bietet. Der KAUFPREIS beträgt 359.000,- €, inkl. Einbauküche und Tiefgaragen-Stellplatz, zzgl. 3,57% Maklerprovision (inkl. MwSt.) vom notariellen Kaufpreis.



??????? ???????: 25050011 - 97074 Würzburg / Frauenland – Frauenland

??????????????? ??? ?????????

#### ZAHLEN - DATEN - FAKTEN

- > Baujahr 2013, Erstbezug 2014
- > Nur 37 Wohneinheiten
- > Umfassend in 2025 renoviert
- > Aufzug im Haus
- > Fußbodenheizung und Parkettbelag in den Wohnräumen, Fliesen im Bad
- > Wohnfläche ca. 65m<sup>2</sup>
- > Moderne Einbauküche im Wohnraum
- > Bad mit bodenebener Glas-Duschkabine mit Waschtisch und Unterschrank und Bidet
  
- > Speise- / Abstellkammer innerhalb der Wohnung, plus Kellerabteil
- > Bodentiefe Fensterelemente mit elektrische Aussenjalousien
- > Ca. 13m<sup>2</sup> großer Balkon mit elektrisch betriebener Markise
- > Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil sind dieser Wohnung zugeordnet
- > Kaffeelounge, Bibliothek, Sauna, Fitnessraum & Infrarotkabinen im Haus
- > Bitte beachten: Nur für Bewohner ab dem 55. Lebensjahr!

??????? ?????????: 25050011 - 97074 Würzburg / Frauenland – Frauenland

??? ??? ??? ???????????

Der sehr beliebte Wohnstadtteil "Frauenland" verfügt über eine gewachsene, intakte Infrastruktur und durch die Lage oberhalb der Altstadt von Würzburg eine schöne Aussicht bzw. Weitsicht über die im Maintal liegende Stadt und die Weinberge. Die kleine Wohnanlage selbst liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr, abseits von größeren Verkehrswegen. Mit Fahrrad, Auto oder einem der Stadtbusse erreichen Sie in wenigen Minuten die Innenstadt, also z.B. auch den Hauptbahnhof und die Altstadt mit Fußgängerzone sowie den Main. Die nächste Bus-Haltestelle liegt nur einen Katzensprung entfernt.

??????? ?????????: 25050011 - 97074 Würzburg / Frauenland – Frauenland

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 57.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist B. VON POLL IMMOBILIEN gehört zu den größten Maklerhäusern Europas und ist Mitglied der "Leading Real Estate Companies of the World". UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie? Dann ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.



???????? ??????????: 25050011 - 97074 Würzburg / Frauenland – Frauenland

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22 Würzburg  
E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)