

# Erstbezug nach Modernisierung: freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

97078 Würzburg, Einfamilienhaus zur Miete

Objekt ID: 1434932



Wohnfläche ca.: **156 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaltmiete: **2.500,00 EUR**



# Erstbezug nach Modernisierung: freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objekt ID	1434932
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	97078 Würzburg Bayern
Wohnfläche ca.	156 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	865 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Balkone	1
Haustiere	erlaubt
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1972
Zustand	modernisiert
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Garage	Stellplatzmiete: 90 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	01.05./01.06./01.07
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Bidet, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Nichtraucher, Parkettboden, Tageslichtbad
Kaution	7.500 €
Kaltmiete	2.500,00 EUR
Nebenkosten	500,00 EUR
Warmmiete	3.090,00 EUR (Heizkosten enthalten)



## Objektbeschreibung

In diesem attraktiven Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1972 erwartet Sie ein komfortables Wohnambiente auf einer Gesamtfläche von 156 Quadratmetern. Das Haus zeichnet sich durch seine großzügigen Räumlichkeiten und praktische Annehmlichkeiten aus.

Das Erdgeschoss beeindruckt durch seine durchdachte Raumaufteilung und dem offenen Charakter. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie über die offene Eingangshalle in den lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht in die Räumlichkeiten und schaffen eine freundliche Atmosphäre.

Die moderne Küche mit Kochinsel ist ein Highlight und verfügt über eine neue, hochwertige Einbauküche, die im Mietpreis enthalten ist. Das Elternschlafzimmer und ein weiteres Kinderzimmer bieten angenehme Rückzugsorte.

Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche, einer Badewanne, einem WC und einem Bidet ausgestattet. Ein Gäste-WC ergänzt die Annehmlichkeiten.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Platz mit einem großen Flur, der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten anbietet. Hier befinden sich noch zwei weitere Räume, die als Hobbyraum oder für weitere Schlafzimmer geeignet ist. Zusätzlich finden Sie die Waschküche, den Kellerraum sowie den Heizungsraum im Untergeschoss.

Ein besonderes Highlight dieses Objektes ist die Option, eine 1-Zimmer-Einliegerwohnung zusätzlich anzumieten. Diese eignet sich ideal als Gästewohnung oder für die eigenen Kinder, die ihren eigenen Wohnraum möchten.

Zu den baulichen Besonderheiten zählen der Erstbezug nach Modernisierung, eine gedämmte Flachdachkonstruktion und neue dreifach verglaste Holzfenster. Raffrollos, neuer Bodenbelag, frischer Innenputz sowie sanierte Bäder zeugen von der hochwertigen Ausstattung.

Das gesamte Haus wird fachmännisch in strahlendem Weiß gestrichen übergeben.

Der Außenbereich bietet eine großzügige Terrasse mit einem weitläufigen Ausblick sowie einen großen Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ein attraktives Wohnangebot mit modernem Komfort und praktischen Extras. Die Möglichkeit zur Anmietung der Einliegerwohnung erweitert die Nutzungsoptionen.

## Ausstattung

EG:

- + Flur mit Treppenhaus und Zugang zum Keller
- + offene Eingangshalle
- + offene Wohn-Essbereich (Parkett)
- + Küche mit Kochinsel
- + neue und hochwertige Einbauküche (wird mit vermietet und ist im Mietpreis enthalten)
- + Elternschlafzimmer (Vinyl)
- + Kinderzimmer (Vinyl)
- + Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC und Bidet (Fliesen)
- + Gäste-WC (Fliesen)



UG:

- + großer Flur
- + Hobbyraum oder Schlafzimmer
- + Waschküche
- + Keller
- + Heizungsraum

Aktuell ist ein Garagenplatz für 90 € angeboten, optional kann der zweite Garagenplatz zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls für 90 € zur Verfügung gestellt werden.

Zu dem Einfamilienhaus kann zudem eine 1 Zimmer Einliegerwohnung 38 qm mit Einbauküche angemietet werden.

Die Kosten hierfür schlüsseln sich wie folgt auf

Kaltmiete: 500 €

Nebenkosten: 130 €

Gesamtmiete: 630 €

Kautions: 1.500 €

Sonstiges:

- + Erstbezug nach Modernisierung
- + ?Flachdach gedämmt
- + neue Holzfenster 3-fach verglast
- + Raffrollos
- + neuer Boden
- + neuer Innenputz
- + Bäder saniert
- + elektrischer Rolladen im Wohnzimmer
- + das Haus wird neu fachmännisch weiss gestrichen übergeben

## Sonstiges

BEI INTERESSE BITTE DAS KONTAKTFORMULAR AUSFÜLLEN UND SCHREIBEN SIE UNS EIN PAAR ZEILEN ÜBER SICH IN EINER BEWERBUNGSMAIL ( WIEVIELE PERSONEN MÖCHTEN EINZIEHEN, DERZEITIGE BERUFLICHE TÄTIGKEIT, WARUM MÖCHTEN SIE UMZIEHEN)

Mieterzielgruppen:

- Paar
- Familie mit Kindern
- ruhige, langfristige Mieter
- Nichtraucher Wohnung
- Haustiere erlaubt
- MIETE KANN NICHT VOM JOBCENTER KOMMEN

Bei Interesse bitte das Kontaktformular ausfüllen und in der Bewerbungsmail auf nachstehende Fragen eingehen:

- Was machen Sie beruflich? Wo befindet sich Ihr Arbeitgeber?
- Mit wieviel Personen möchten Sie einziehen?
- Warum möchten Sie umziehen?
- Zu welchem Termin können Sie einziehen?



Bei Anmietung wird eine Selbstauskunft und eine Schufaauskunft benötigt.

Der Makler weist darauf hin, dass er für die inhaltliche Richtigkeit der übermittelnde Daten des o. g. Objektes nicht haften kann, da er diese vom Eigentümer lediglich zur Verfügung gestellt bekommen hat.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	20.08.2023
Gültig bis	20.08.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1972
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	189,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	F



# Lage

Die begehrte Wohngegend Lindleinsmühle in Würzburg vereint urbanen Lebensstil mit angenehmer Ruhe und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Lindleinsmühle zeichnet sich durch eine charmante Atmosphäre aus, die sich durch gut gepflegte Straßen, ansprechende Architektur und eine hohe Lebensqualität ausdrückt. Die Nachbarschaft ist geprägt von einem harmonischen Mix aus verschiedenen Altersgruppen, was eine lebendige Gemeinschaft schafft.

Die Nähe zur Würzburger Innenstadt ermöglicht es den Bewohnern, alle Annehmlichkeiten der Stadt bequem zu erreichen. Lokale Geschäfte, Cafés, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Lindleinsmühle punktet auch durch ihre Nähe zu Grünflächen und Parks, die Erholung im Freien bieten.

Die Lage der Lindleinsmühle in Würzburg macht sie zu einem strategisch günstigen Wohnort. Die gute Verkehrsanbindung, sowohl mit dem Auto als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln, erleichtert den Alltag und ermöglicht es den Bewohnern, schnell die umliegenden Regionen zu erkunden.

Würzburg als Gesamtstadt bietet ein breites Spektrum an Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten. Historische Sehenswürdigkeiten, moderne Einkaufszentren, Veranstaltungen und Museen machen die Stadt zu einem Ort der Vielfalt und des Erlebens.





Titelbild - Reserviert - Weitere Bilder in Ku



Ku?chenblock



Wohnen



Einbauküche



Zimmer 1



Zimmer 2





Halle



Bad



Bad



Bad



Bad



Ga?ste WC





Balkon



Ausblick Balkon



Aussicht Balkon



Zimmer 1 UG



Zimmer 2 UG



Seitenansicht





Einbauküche ELW



Bad ELW



Hauseingangstür



# Grundriss

Grundriss EG



# Grundriss

## Grundriss UG

