



## Gerbrunn - Günstig zur Uni-Hubland - 3 Zi.-DG-Wohnung

Dachwohnung / Miete

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-Nr:	300395
Adresse:	DE-97218 Gerbrunn Deutschland

#### Preise

Kaltmiete:	900,00 EUR
Nettokaltmiete:	900,00 EUR
Warmmiete:	1.250,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	300,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	ja
Preis verhandelbar:	nein
Stellplatzmiete:	50,00 EUR
Kautions:	1900
Kautionsbetrag:	1.900,00 EUR
provisionspflichtig:	nein

#### Flächen

Bruttofläche:	ca. 94 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 94 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	3
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Wohnzimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl separater WC's:	1
Anzahl Balkons:	1
Balkonfläche:	ca. 8 m <sup>2</sup>
Anzahl Loggia:	1
Anzahl Stellplätze:	1
Stellplatzart:	Doppelgarage

#### Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Etage:	Dachgeschoss



<b>Gesamtetagenzahl:</b>	3
<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Bodenbelag:</b>	Fliesen, Laminat
<b>Küche:</b>	Wohnküche
<b>Badezimmer:</b>	mit Badewanne, mit Fenster
<b>barrierefrei:</b>	nein
<b>Personenaufzug:</b>	nein
<b>Keller:</b>	ja
<b>Garten /-nutzung:</b>	nein
<b>Balkon / Terrasse:</b>	ja
<b>Ausrichtung Balkon / Terrasse:</b>	Süd
<b>möbliert:</b>	nein
<b>Fenster:</b>	Holz
<b>Türen (innen):</b>	Furnier

## Zustandsangaben

<b>Zustandsart:</b>	gepflegt
---------------------	----------

## Umfeld

<b>nächste Stadt:</b>	Würzburg
<b>Gebiet:</b>	Wohngebiet
<b>Aussicht:</b>	Fernblick
<b>Distanz zum Bus:</b>	ca. 0,3 m
<b>Distanz zum Fernbahnhof:</b>	ca. 5 km
<b>Distanz zum Flughafen:</b>	ca. 100 km
<b>Distanz zur Autobahn:</b>	ca. 5 km
<b>Distanz zum Zentrum:</b>	ca. 3 km
<b>Distanz zur Kindertagesstätte:</b>	ca. 1 km
<b>Distanz zur Grundschule:</b>	ca. 1 km
<b>Distanz zur Hauptschule:</b>	ca. 1 km
<b>Distanz zur Hochschule:</b>	ca. 1 km
<b>Distanz zur Universität:</b>	ca. 0,5 km
<b>Distanz zur Naherholung:</b>	ca. 1,5 km

## Verwaltung

<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen
<b>WBS benötigt:</b>	nein
<b>verfügbar ab:</b>	1. Dez. 2023
<b>verfügbar ab:</b>	01.12.2023



---

<b>Zugang zum Objekt ab:</b>	nach Absprache
<b>Gewerbliche Nutzung möglich:</b>	nein
<b>Haustiere:</b>	nein
<b>Räume veränderbar:</b>	nein
<b>Hochhaus:</b>	nein
<b>als Ferienimmobilie geeignet:</b>	ja
<b>denkmalgeschützt:</b>	nein
<b>Stand vom:</b>	28.11.2023

### Energieausweis

<b>Energieausweis vorhanden:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	D
<b>gültig bis:</b>	10.06.2025
<b>Art des Energieausweises:</b>	nach Verbrauch
<b>Verbrauchskennwert insgesamt:</b>	ca. 129,24 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Verbrauch inkl. Warmwasser:</b>	ja

### Beschreibung im Detail

Diese gemütliche Dachwohnung liegt in einem 3-Familienwohnhaus in einer ruhigen Nebenstraße.

Die Wohnung hat ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, sowie Gäste-WC, eine Wohnküche, 2 Schlafzimmer und einen Wohnraum, sowie eine geräumige Abstellkammer. Die Böden sind mit Laminat ausgelegt und die Wohnung ist insgesamt gepflegt und ruhig gelegen.

### Beschreibung der Lage

Es ist nicht weit zur Bushaltestelle und nur wenige Minuten zu Fuß zum Unigelände am Hubland. Die Ortsmitte von Gerbunn bietet eine gute Infrastruktur und mit dem Bus,

dem Auto oder dem Fahrrad ist die Würzburger City schnell erreichbar. Die Anschlußstelle der A3 liegt zwischen Randersacker und Eibelstadt und ist in wenige Minuten anfahrbar, zum Autobahnkreuz in Biebelried sind es auch nur wenige Kilometer.

Der Ort Gerbrunn ist bekannt durch seine Uninähe. Zur direkten Würzburger City, mit Ihrem außergewöhnlichen Flair und vielen Kultureinrichtungen sind es ca. 3 km und der Stadtbus bringt Sie abends wieder bequem zurück.

## Beschreibung der Ausstattung

Diese ruhig gelegene gemütliche Wohnung im Dachgeschoss hat eine nach Süden ausgerichtete Loggia mit Fernblick. Die Küche bietet auch Platz zum Essen für die Familie ( eine Ablöse ist möglich!). Das Tageslichtbad wurde vor einigen Jahren komplett saniert; außerdem gibt es ein se. WC. Mitvermietet ist außerdem ein Pkw-Stellplatz in der Doppelgarage. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, es gibt einen gemeinsamen Wasch.- u. Trockenkeller.

## Beschreibung der Preisgestaltung

900,-- Euro Kaltmiete, 50,-- Pkw-Stellplatz in der Doppelgarage plus 300,-- Euro NK-Vorauszahlung ( für 1 Person - bei 2 Personen sind eher 250 Euro als Nebenkostenvorauszahlung anzusetzen!)

## Details zur Provision

Keine Mieterprovision!

## Weitere Informationen

Kundeninformationen:

Wenn Sie Ihr Immobilienmakler nach dem Ausweis fragt hat das folgenden Grund:

Nach den Pflichten des Geldwäschegesetzes sind Kunden nach § 3 GwG zu identifizieren bevor sie in konkrete Vertragsverhandlungen treten.

Zu Identifizierung wird deshalb nach Ihrem Personalausweis oder Reisepass gefragt und dieser kopiert. Die Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt!

Als Kauf.- bzw. Mietinteressent sind Sie verpflichtet die benötigten Auskünfte zu erteilen ( Nach § 4 Abs. 6 GwG sind das: Name, Vorname, Geb.-datum, Geb.-Ort, Meldeanschrift, Staatangehörigkeit und die ausstellende Behörde).

Ferner muss der Makler klären, ob der Vertragspartner im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten ( Die damit verbundene Vollmacht ist nachzuweisen!).

Widerrufsbelehrung:

Widerrufsrecht

---

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

Hettiger Immobilien, Pfarrer-Hußlein-Str. 32, 97204 Höchberg; Fax. 0931-409998 oder

[info@hettiger-immobilien.de](mailto:info@hettiger-immobilien.de)

Widerrufsfolgen:

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren beziehungsweise herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. [Für die Verschlechterung der Sache müssen Sie Wertersatz nur leisten, soweit die Verschlechterung auf einen Umgang mit der Sache zurückzuführen ist, der über die Prüfung der Eigenschaften und der Funktionsweise hinausgeht. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.]

Besondere Hinweise:

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Hettiger Immobilien Pfarrer-Hußlein-Straße 32

Andrea Hettiger 97204 Höchberg

Immobilienfachwirtin (IHK) Tel. 0049 931 40 92 40

Gutachterin für Immobilien (IHK) Fax. 0049 931 40 99 98

[www.hettiger-immobilien.de](http://www.hettiger-immobilien.de) [info@hettiger-immobilien.de](mailto:info@hettiger-immobilien.de)

---



## Galerie



Gemütliches Wohnzimmer mit Loggia und Ausblick



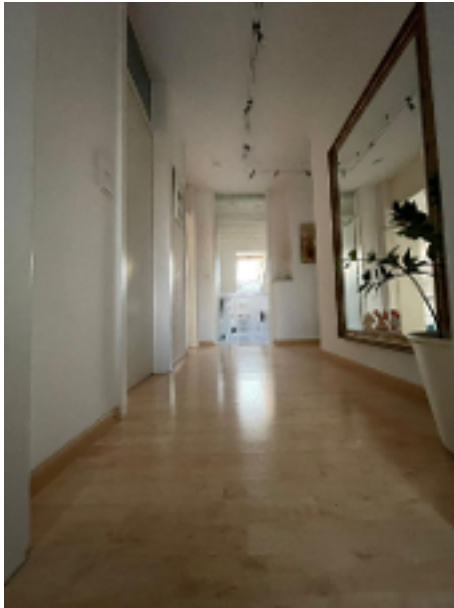
Wohnküche bietet Platz zum Essen für die Familie (Ablöse möglich!)



2. Schlafzimmer mit Loggiazugang



Tageslichtbad mit Wanne und Dusche



Heller, freundlicher Flur



Geräumige Abstellkammer in der Wohnung



## Agentur

### Das Angebot wird betreut von

**Firma:**

Hettiger Immobilien

**Adresse:**

Pfarrer-Hußlein-Straße 32  
DE-97204 Höchberg  
Deutschland / Unterfranken

**Aufsichtsbehörde:**

Landratsamt Würzburg

**Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):**

Landratsamt Würzburg

**Vertretungsberechtigter:**

Andrea Hettiger

**Webseite:**

[www.hettiger-immobilien.de](http://www.hettiger-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

**Name:**

Andrea Hettiger

**Telefon:**

0049 931 409240

**Fax:**

0049 931 409998

**E-Mail:**

[info@hettiger-immobilien.de](mailto:info@hettiger-immobilien.de)



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Unsere Angebotsangaben basieren auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.
2. Alle unsere Angebote und sonstige Mitteilungen sind nur für Sie - den Adressaten - bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit dem nachgewiesenen Objekteigentümer zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.
3. Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlussangelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.
4. Wird Ihnen ein von uns angebotenes Objekt später direkt oder über Dritte noch einmal angeboten, sind Sie andererseits verpflichtet, dem Anbietenden gegenüber die durch uns erlangte Vorkenntnis geltend zu machen und etwaige Maklerdienste Dritter bezüglich unserer Objekte abzulehnen.
5. Kommt ein Vertragsabschluss über eins der von uns angebotenen Objekte zustande, sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und die Vertragsbedingungen zu nennen.

Ein Provisionsanspruch entsteht für uns auch dann, wenn ein Vertrag zu Bedingungen geschlossen wurde, die von unseren Angeboten abweichen oder wenn der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen anderen Vertrag oder durch Zuschlag bei einer Zwangsversteigerung erreicht wird.

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Würzburg