



IMMOBILIEN **PUR**

*Ina Schulze*

## Wunderschöne 3 - Raum - Eigentumswohnung in traumhafter Lage!

Objekt: Margetshöchheimer Straße, 97299 Zell am Main



320.000,00 €

immobilien-pur Ina Schulze - Berliner Straße 31 - 03130 Spremberg

Telefon:0174-4332974

E-Mail: [is@immobilie-pur.de](mailto:is@immobilie-pur.de) - [www.immo-pur.de](http://www.immo-pur.de)



# IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*

## Daten im Überblick

Objektyp	Eigentumswohnung
Nutzungsart	Wohnen / Kapitalanlage
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Margetshöchheimer Straße 37
PLZ / Ort	97299 Zell am Main
Wohnfläche	89 qm
Anzahl der Zimmer	3
Anzahl der Schlafzimmer	2
Anzahl der Badezimmer	1
Grundstücksfläche	1.302 qm
Miteigentumsanteil am Grundstück	330 / 1.000
Anzahl der Wohnungen im Objekt	2
Heizungart	Gaszentralheizung (geplante Mod. März 2023)
Etage	Erdgeschoss
Stellplatz	1 Freiplatz
Terrasse	Ja
Baujahr	1991
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	in Erstellung
Endenergieverbrauch	
Baujahr lt. Energieausweis	
Wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	320.000,00 €
Provision	provisionsfrei für den Käufer



IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In diesem im Jahre 1991 erbauten Zweifamilienhaus wartet eine wunderschöne, Eigentumswohnung auf Sie.

Über eine Außentreppe erreichen Sie diese gut geschnittene Eigentumswohnung. Die Wohnung erstreckt sich im Erdgeschoss über 3 Zimmer sowie Küche und Bad auf ca. 89 qm Wohnfläche. Durch die großzügige Aufteilung der Räume lässt es sich hier besonders schön wohnen und einrichten.

Durch den Flur im Eingangsbereich gelangen Sie in den großen Vorraum von dem Sie das geräumige 1. Schlafzimmer und die moderne Küche erreichen. Diese wurde mit einem Induktionsherd, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank und einer Dunstabzugshaube ausgestattet.

Außerdem gelangen Sie vom Flur aus in das Badezimmer mit WC, Waschbecken und einer Dusche, sowie in ein stilvolles großzügiges Wohnzimmer mit Echtholzfußboden. An das Wohnzimmer grenzt das 2. Schlafzimmer an. Auch hier wurde ein hochwertiger Echtholzfußboden im Würfelmuster verlegt, der aktuell durch Auslegware abgedeckt ist.

Auf der Süd-Westseite des Hauses befindet sich die komfortabel geschnittene Terrasse mit Blick zum unweit entfernten Main. Diese wurde 2017 mit modernen, großen Fußbodenfliesen ausgestattet und bietet viel Platz für Sie und Ihre Gäste.

An die Wohnung angrenzend befindet sich ein weiterer Raum, in dem die Heizungsanlage installiert ist. Von dort aus erreicht man einen weiteren Raum der als Abstellraum und zum waschen sowie trocknen von Wäsche ideal genutzt werden kann.

Die 2 Wohneinheiten wurden bisher durch eine Familie genutzt. Die in einer Hausgemeinschaft aufzuteilenden Kosten wurden gemeinschaftlich aufgeschlüsselt und getragen. Bisher erfolgte daher keine fixe monatliche Hausgeldzahlung oder Bildung einer Instandhaltungsrücklage.

Die Wohnung eignet sich zum Kauf für die Eigennutzung, aber auch als Kapitalanlage. Die Verkäufer würden auch, gegen Zahlung einer monatlichen Miete weiterhin / vorerst im Objekt wohnen bleiben.



IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*

## Lage

Willkommen in Zell am Main vor den Toren von Würzburg!

Diese schöne Eigentumswohnung liegt ca. 15 Minuten südöstlich von der Würzburger Altstadt entfernt.

Durch die tolle Anbindung zur Innenstadt sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe erreichbar.

So finden Sie neben dem Angebot von diversen Sporteinrichtungen und Kinderspielplätzen auch mehrere Restaurants, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Lebensmittelgeschäfte in dieser guten Lage.

Das Wohngebiet ist für Familien ideal geeignet, da das Haus nicht direkt an der Straße steht, sondern in einem innenliegenden Bereich.

Die Infrastruktur ist ein weiterer Pluspunkt für Pendler. In ca. 2 Gehminuten, erreichen Sie die Bushaltestelle. In ca. 3 Minuten erreichen Sie den Main für ausgedehnte Spaziergänge.

## Ausstattung Beschreibung

- moderne Einbauküche inkl. Geräte
- ein Badezimmer mit Dusche
- moderner Boden im 1.Schlafzimmer
- großer, neu gefliester Eingangs- und Küchenbereich
- Echtholzfußboden im Wohnzimmer und 2. Schlafzimmer in Würfeloptik
- großzügige Terrasse
- Kellerraum direkt neben der Wohnung
- Stellplatz für ein Auto
- im März 2023 ist der Austausch der Gasheizung avisiert



IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*

## Sonstige Angaben

Sie haben Interesse an einer Besichtigung oder auch Fragen zur Immobilie?

Kontaktieren Sie mich gerne, ich freue mich auf ein Erstgespräch. Den besten Eindruck einer Immobilie, erhalten Sie bei einer persönlichen Besichtigung, deshalb vereinbare ich auch gerne Einzeltermine, so haben Sie genug Zeit für einen gesamten Eindruck.

Da ich viel unterwegs bin, um meinen Kunden mit der passenden Immobilie ein Lächeln ins Gesicht zu zaubern, bitte ich um Ihr Verständnis, dass ich nicht immer telefonisch erreichbar bin. Unter der E-Mail: [is@immobilie-pur.de](mailto:is@immobilie-pur.de) erreichen Sie mich zu jeder Tageszeit.

Falls Sie Fragen zur Finanzierung Ihrer Traumimmobilie haben, kann ich Ihnen gern persönlich oder mit meinen Finanzierungspartnern weiterhelfen.

Rechtlicher Hinweis:

Diese Immobilie wird im Rahmen eines Maklerauftrages von mir angeboten. Weitere Auskünfte erhalten Sie gern auf Nachfrage. Besichtigungstermine sind ausschließlich mit mir zu vereinbaren und in meiner Anwesenheit durchzuführen. Auf ausdrücklichen Wunsch meines Auftraggebers und zum Schutz Ihrer Privatsphäre bitte ich von selbständiger Kontaktaufnahme und auch Außenbesichtigungen abzusehen!

Alle hier gemachten Angaben beziehen sich auf Aussagen des Eigentümers, so dass wir trotz sorgfältiger Prüfung keinerlei Haftung für deren Richtigkeit übernehmen. Flächenmaße usw. sind ggf. selbstständig am Objekt zu entnehmen. Bilder, Texte und Grafiken, unterliegen dem Urheberrecht von immobilien-pur Ina Schulze. Jegliche Inhalte dieses Exposés und der Website dürfen nicht für kommerzielle Zwecke abgeändert, kopiert oder weitergereicht werden.



IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*

## Impressionen



immobilien-pur Ina Schulze - Berliner Straße 31 - 03130 Spremberg

Telefon:0174-4332974

E-Mail: [is@immobilie-pur.de](mailto:is@immobilie-pur.de) - [www.immo-pur.de](http://www.immo-pur.de)



IMMOBILIEN **PUR**

*Ina Schulze*



Echtholzfußboden in Würfeloptik



Flurfußboden - und  
Küchenfußbodenfliesen in steingrau



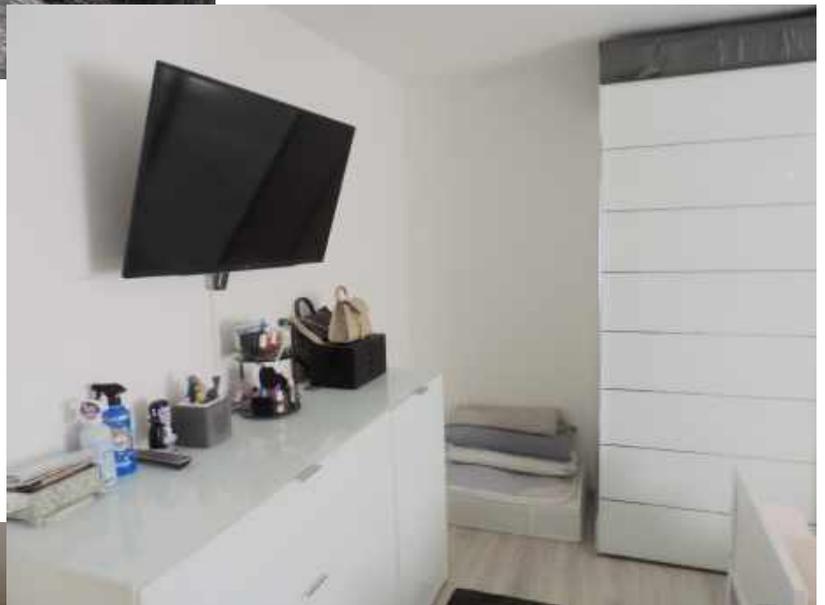


IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*



Schlafzimmer





IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*



immobilien-pur Ina Schulze - Berliner Straße 31 - 03130 Spremberg

Telefon: 0174-4332974

E-Mail: [is@immobilie-pur.de](mailto:is@immobilie-pur.de) - [www.immo-pur.de](http://www.immo-pur.de)



IMMOBILIEN **PUR**

*Ina Schulze*



immobilien-pur Ina Schulze - Berliner Straße 31 - 03130 Spremberg

Telefon:0174-4332974

E-Mail: [is@immobilie-pur.de](mailto:is@immobilie-pur.de) - [www.immo-pur.de](http://www.immo-pur.de)



IMMOBILIEN PUR

*Ina Schulze*



immobilien-pur Ina Schulze - Berliner Straße 31 - 03130 Spremberg

Telefon:0174-4332974

E-Mail: [is@immobilie-pur.de](mailto:is@immobilie-pur.de) - [www.immo-pur.de](http://www.immo-pur.de)



IMMOBILIEN **PUR**

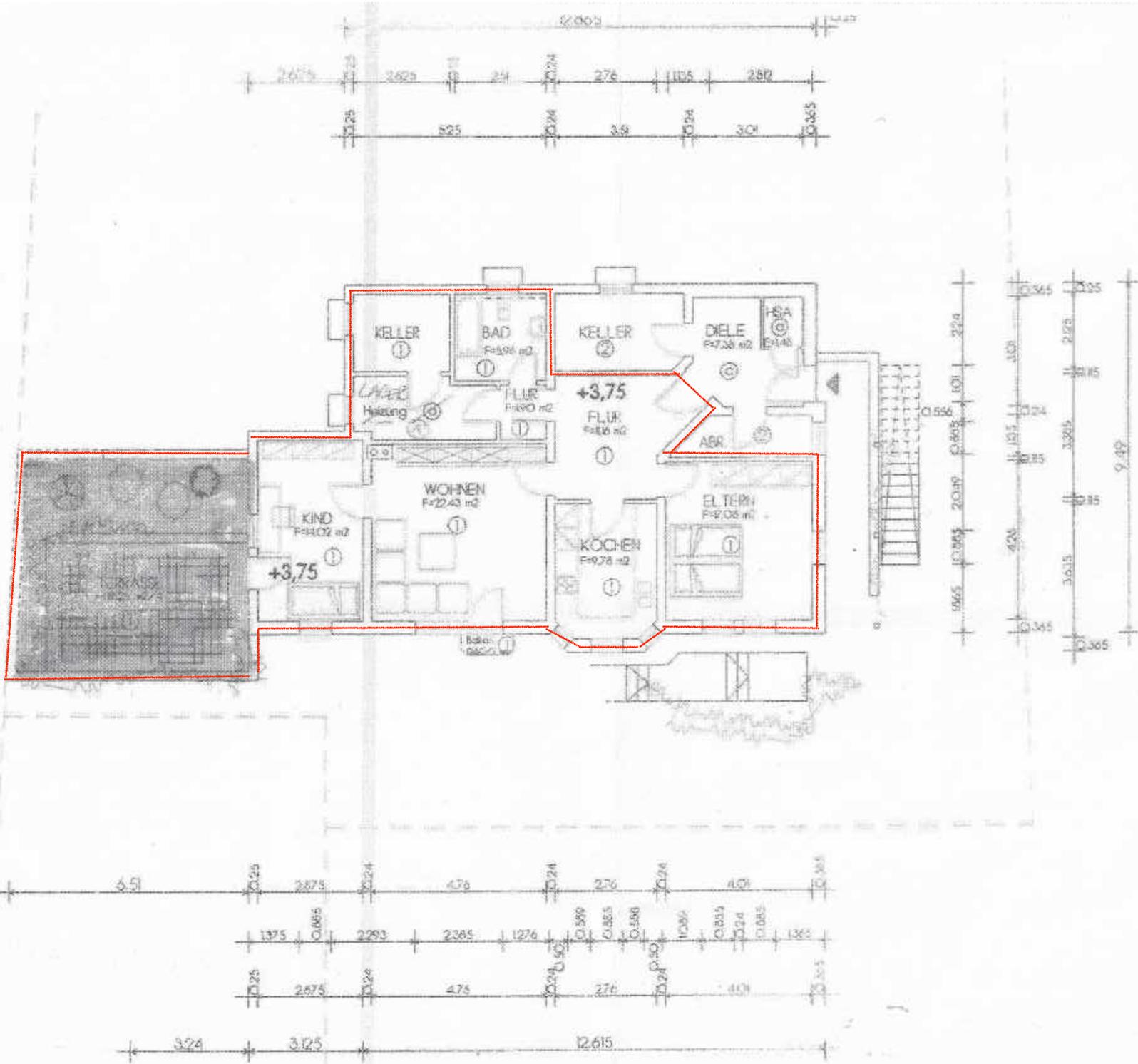
*Ina schulze*





# IMMOBILIEN PUR

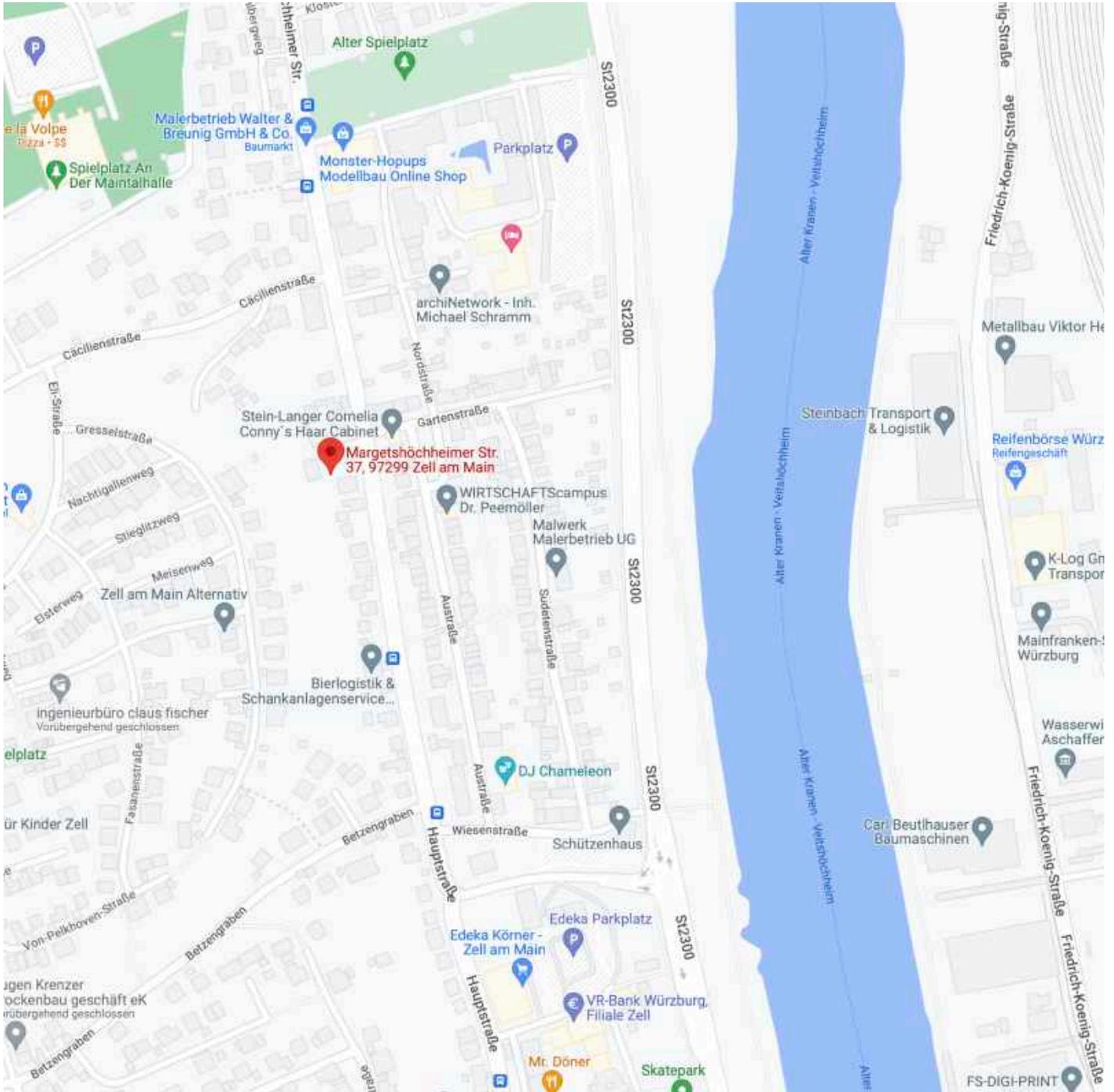
*Ina Schulze*





# IMMOBILIEN PUR

Ina Schulze





IMMOBILIEN PUR

Ina Schulze



immobilien-pur Ina Schulze - Berliner Straße 31 - 03130 Spremberg

Telefon:0174-4332974

E-Mail: [is@immobilie-pur.de](mailto:is@immobilie-pur.de) - [www.immo-pur.de](http://www.immo-pur.de)



IMMOBILIEN **PUR**

*Ina Schulze*

## Ihr Ansprechpartner

Frau Ina Schulze

immobilien-pur

Berliner Straße 31

03130 Spremberg

Telefon: 0174 / 433 2974

E-Mail: [is@immobilie-pur.de](mailto:is@immobilie-pur.de)

### Wichtiger Vorbehaltshinweis :

Dieses Expose dient nur zur grundsätzlichen Information. Alle Illustrationen und Pläne sowie die Beschreibungen sind unverbindlich. Bilder sind teilweise beispielhaft. Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgebend für die verbindliche Definition des Kaufgegenstandes ist allein der notarielle Vertrag nebst Anlagen (Lage- und Baupläne sowie Baubeschreibung).

immobilien-pur Ina Schulze - Berliner Straße 31 - 03130 Spremberg

Telefon:0174-4332974

E-Mail: [is@immobilie-pur.de](mailto:is@immobilie-pur.de) - [www.immo-pur.de](http://www.immo-pur.de)