

---

**50015 Attraktives Mehrfamilienhaus – ideal für Anleger und Familien**



Auf einem Hanggrundstück mit 970 m<sup>2</sup> wurde 1954 dieses MFH erbaut und bietet mit seinen vier Wohneinheiten ca. 226 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilie besticht durch ihre ruhige Lage und ihre Nähe zum Stadtzentrum von Würzburg – eine perfekte Kombination aus Erholung und städtischer Infrastruktur. Haus und Heizungsanlage wurden regelmäßig modernisiert und befinden sich in einem gepflegten Zustand. Damit eignet sich die Immobilie ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Selbstnutzung und Vermietung. Die Wohnungen sind jeweils mit inzwischen modernisierten Gas-Etagenheizungen (2005, 2006, 2020 und 2023) ausgestattet. EVA vom 16.01.2025: 416,4 kWh „H“. Im EG befindet sich eine 2-Zimmerwohnung mit ca. 48 m<sup>2</sup> Wfl. und gemeinschaftliche Räume wie Hausmeister-, Wasch-, und Fahrradraum. Im OG sind zwei 2-Zimmerwohnungen mit ca. 48 m<sup>2</sup> und 50 m<sup>2</sup> Wfl. Das DG ist als 4-Zimmerwohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wfl. ausgebaut. In allen Wohnungen sind Einbauküchen integriert. Zu jeder Wohneinheit gehört ein separates Kellerabteil. Alle Wohnungen sind zurzeit vermietet. Bei einem Kaufpreis von 495.000,- € erzielen Sie eine Rendite von 3,5 %.



## **Allgemeine Informationen**

### **Kaufinformation:**

Im Falle eines Kaufvorhabens (Erwerb) einer Liegenschaft dürfen wir Sie auf folgende Nebenkosten hinweisen:

3,57 % Vermittlungsprovisionsgebühr (inkl. der z. Zt. gültigen gesetzlichen MwSt.),  
3,5 % Grunderwerbsteuer, 1 % Grundbucheintragungsgebühr und weitere Kosten für die Vertragserrichtung bei einem Notar Ihrer Wahl.

### **Vermittlungsprovision:**

Dieses Objekt bieten wir Ihnen freibleibend an. Unser Angebot ist vorerst kostenlos. Nur für den Fall, dass mit Ihnen ein Kaufvertrag rechtswirksam zustande kommt, verpflichten Sie sich, das branchenübliche Vermittlungshonorar von 3,57 % (inkl. der z. Zt. gültigen gesetzlichen MwSt.) der Kaufsumme an Junginger Wohnbau und Immobilien GmbH, Bismarckstraße 12, 97080 Würzburg zu bezahlen.

Die Provision ist fällig, sobald zwischen Ihnen und dem von uns namhaft gemachten Vertragspartner eine Willensübereinstimmung über das betreffende Rechtsgeschäft, sofern keine behördliche Zustimmung erforderlich ist, rechtswirksam zustande kommt.

### **Information:**

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt. Die Weitergabe dieser Objektdaten ist nicht gestattet. Im Falle der Zuwiderhandlung haften Sie der Firma Junginger Wohnbau und Immobilien GmbH gegenüber aus dem Titel des Schadenersatzes für die mit Ihnen vereinbarte Provision.

**Wir danken für Ihr Vertrauen und Ihr Interesse.**