

MAIN

| PROJEKT

ERSTBEZUG NACH SANIERUNG · PROVISIONSFREI · KAPITALANLAGE

# PENTHOUSE MIT DACHTERRASSE POOL & SAUNA

Am Happach 46 · 97218 Gerbrunn bei Würzburg

9. Obergeschoss · 94 m<sup>2</sup> · 4,5 Zimmer · 4er WG

370.000 €

Kaufpreis

Provisionsfrei · Sofort bezugsfertig

## ECKDATEN

WOHNFLÄCHE 94,13 m <sup>2</sup>	ZIMMER 4,5	ETAGE 9. OG (von 9)
BÄDER 2	BAUJAHR 1972	SANIERUNG 2026
KAUFPREIS 370.000 €	PROVISION Keine	ZUSTAND Erstbezug n. San.
PREIS/M <sup>2</sup> 3.931 €	STELLPLATZ 1x TG inklusive	AUFZUG Ja

## DIE WOHNUNG

PENTHOUSE MIT WEITBLICK ÜBER  
DEN DÄCHERN VON GERBRUNN

Vier Zimmer, zwei Bäder, Dachterrasse und die Universität in fünf Fahrradminuten – diese frisch sanierte Wohnung mit Penthouse-Charakter im 9. Obergeschoss vereint Wohnqualität und Investitionspotenzial.

Die durchdachte Raumaufteilung auf ca. 94 m<sup>2</sup> bietet vier gleichwertige Zimmer mit jeweils ca. 12 m<sup>2</sup>, einen Essbereich sowie eine moderne Einbauküche. Zwei vollwertige Badezimmer mit jeweils Dusche und WC runden das Angebot ab.

Drei Zimmer bieten direkten Zugang zur 13 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse in Süd-West-Ausrichtung. Für Kapitalanleger besonders attraktiv: Die unmittelbare Nähe zur Universität garantiert eine konstant hohe Nachfrage. Bruttorendite bei WG-Vermietung ca. 7,5 %.

## IM KAUFPREIS ENTHALTEN

- Tiefgaragenstellplatz
- Einbauküche
- Personenaufzug
- Kellerabteil
- Pool & Sauna Zugang
- Dachterrasse 13 m<sup>2</sup>

## DIE WG-ZIMMER

## VIER GLEICHWERTIGE ZIMMER



01 Zimmer mit Panoramablick

Ca. 12 m<sup>2</sup>

Panoramablick über Gerbrunn



02 Zimmer an Terrasse

Ca. 12 m<sup>2</sup>

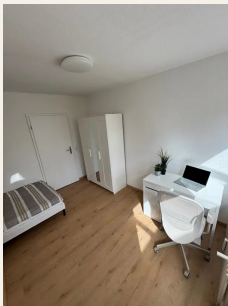
Direkter Dachterrassen-Zugang



03 Zimmer an Terrasse

Ca. 12 m<sup>2</sup>

Direkter Dachterrassen-Zugang



04 Zimmer an Terrasse

Ca. 12 m<sup>2</sup>

Direkter Dachterrassen-Zugang

## KÜCHE & ESSBEREICH

---



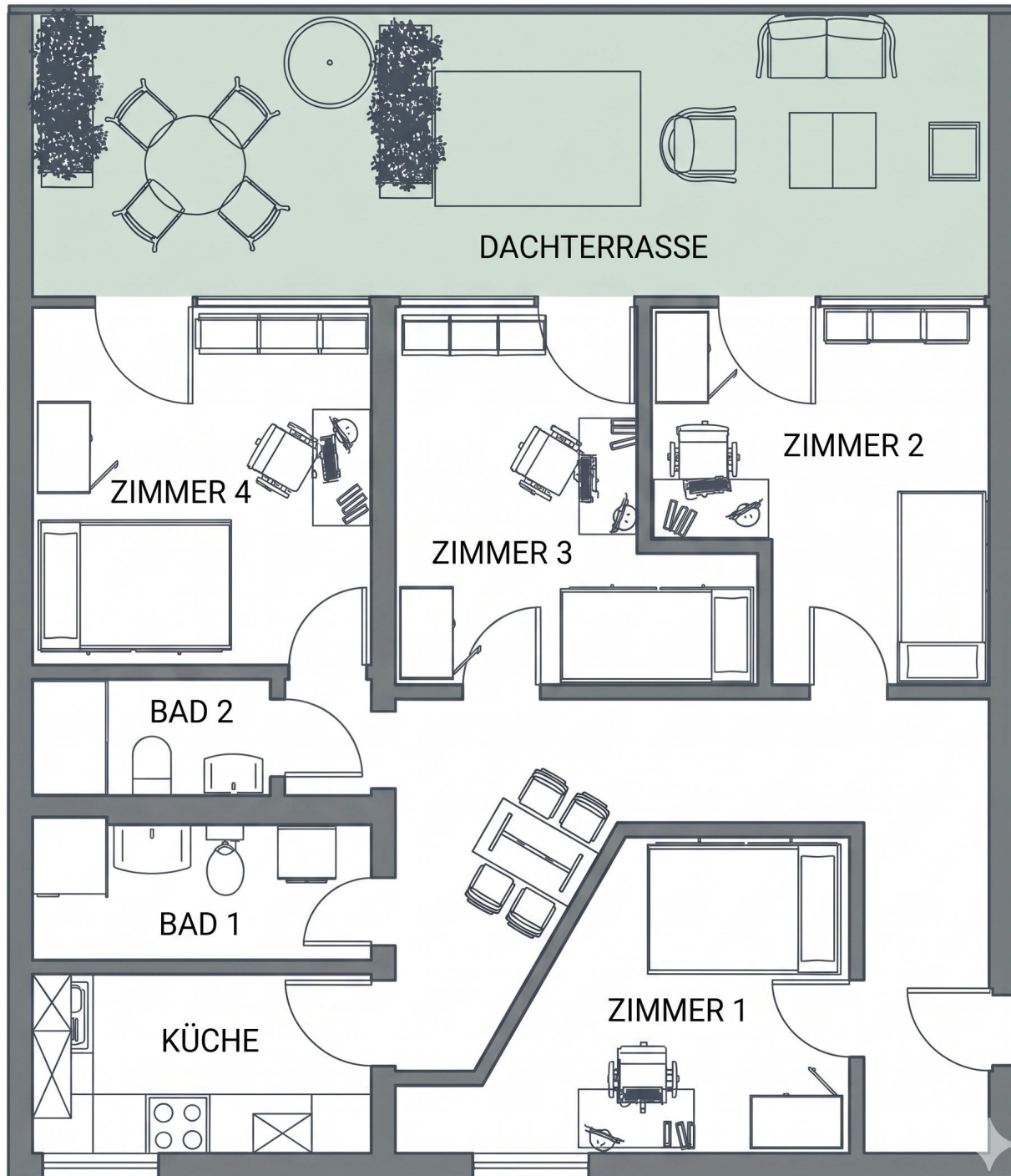
Moderne Einbauküche



Essbereich

## GRUNDRISS

## RAUMAUFTeilUNG



## POOL &amp; SAUNA

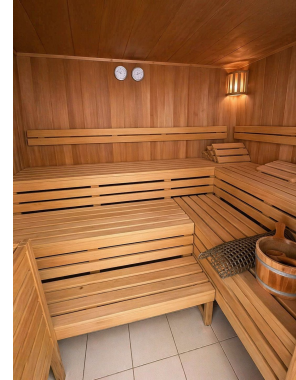
## WELLNESSBEREICH IM HAUS



Schwimmbad



Schwimmbad



Finnische Sauna

## DIE LAGE

## BESTE LAGE IN GERBRUNN

Gerbrunn liegt unmittelbar vor den Toren Würzburgs und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit optimaler Anbindung. Die Universität am Hubland erreichen Sie in fünf Fahrradminuten, die Bushaltestelle liegt direkt vor der Haustür.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Kindergärten sind fußläufig vorhanden. Gerbrunn zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Würzburger Umland.

## UNIVERSITÄT

5 Min mit dem Rad

## ÖPNV

Bushaltestelle am Haus

## NAHVERSORGUNG

Supermärkte fußläufig

## AUTOBAHN

A3 & A7 in Minuten

## NAHERHOLUNG

Steinbachtal

## INTERNET

100 MBit/s DSL

## ENERGIEAUSWEIS

## AUSWEISART

Energieverbrauchsausweis

## ENERGIEEFFIZIENZKLASSE

F

## BAUJAHR GEBÄUDE

1972

## REGISTRIERNUMMER

BY-2018-001728324

## ENDENERGIEVERBRAUCH

176,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## ENERGIETRÄGER

Erdgas E

## BAUJAHR WÄRMEERZEUGER

2016

## GÜLTIG BIS

01.03.2028

F · 176,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## KONTAKT

## INTERESSE GEWECKT?

Kontaktieren Sie uns über die Website  
oder per E-Mail – wir melden uns innerhalb von 24 Stunden.

Website: [verkauf-am-happach-46.main-projekt.com](https://verkauf-am-happach-46.main-projekt.com)

E-Mail: [rummel.schulz@gmail.com](mailto:rummel.schulz@gmail.com)

Rummel Schulz Immobilien GmbH · Botschelsgraben 8 · 97837 Erlenbach  
Verantwortlich: Steffen Schulz · Provisionsfrei