

Höchberg – Höchberg

# Charmantes Einfamilienhaus mit schön angelegtem Garten und 2 Garagen im Markt Höchberg zu verkaufen

Objektnummer: 24050033



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 928 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24050033 - 97204 Höchberg – Höchberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24050033 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24050033
Wohnfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2.5
Badezimmer	2
Baujahr	1962
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	520.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24050033 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	370.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.07.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 24050033 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050033 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050033 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050033 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050033 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050033 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Ein erster Eindruck

ZUM VERMARKTUNGSSTART DIESES EINFAMILIENHAUSES FINDET EINE "OPEN-HOUSE-VERANSTALTUNG" AM SAMSTAG, DEN 07.12.2024, AB 11 UHR STATT. ES WERDEN GESTAFFELTE TERMINE VERGEBEN - KEINE "MASSENBESICHTIGUNG"! (Ohne vorherige Anmeldung ist eine Besichtigung leider nicht möglich - vielen Dank für Ihr Verständnis) Sehr geehrte Interessentinnen, sehr geehrte Interessenten. Wir freuen uns Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus mit schön angelegten Garten, zwei Garagen, Gartenhäuschen und Schuppen in ruhiger Wohnlage der Stadtrandgemeinde "Markt Höchberg" vorstellen zu dürfen. Das freistehendes Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> und zusätzlich ca. 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Den Bewohnern stehen insgesamt 4,5 Zimmer, darunter 2,5 Schlafzimmer sowie 2 Bäder zur Verfügung, welche sich auf Obergeschoss, Erdgeschoss und Hanggeschoss verteilen. Das Gebäude steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 928 m<sup>2</sup>. Der Hauseingang befindet sich im Hanggeschoss. Auf dieser Ebene liegen, neben einem großen Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC, zwei Kellerräume und der Heizungsraum. Im Erdgeschoss darüber ist die Küche mit Esszimmer und großem Wohnzimmer untergebracht. Hier wurde ein großer Kamin eingebaut, der bei Bedarf für wohlige Wärme sorgt. Das Wohnzimmer verfügt außerdem über eine Fußbodenheizung. Die große Fenstertüre, durch die man auf die überdachte Terrasse hinter dem Haus kommt, lässt viel Licht in den Raum. Im Dachgeschoss ist ein weiteres, helles Badezimmer mit Wanne zu finden sowie drei Wohnräume. Vom Schlafzimmer gelangt man auf einen großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne. Die große überdachte Terrasse und der große Balkon bieten gute Möglichkeiten zum Genießen und Entspannen. Auf dem Grundstück befindet sich ein Gartenhäuschen und ein kleiner Geräteschuppen. Der gepflegte Garten wurde von einem professionellen Landschaftsgärtner angelegt. Der Kaufpreis dieser Immobilie beträgt 520.000,-€, inkl. der beiden Garagen, des Gartenhauses und des Schuppens. Die Käuferprovision ist 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis. WIR BITTEN HÖFLICH UM BEACHTUNG: BESICHTIGUNGEN SIND NUR NACH VORAB-EINGANG EINES GEEIGNETEN BONITÄTSNACHWEISES MÖGLICH.

Objektnummer: 24050033 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Ausstattung und Details

Zusammenfassung der Zahlen, Daten und Fakten

- Der Erstbezug erfolgte 1962.
- Das Grundstück ist ca. 928 m<sup>2</sup> groß.
- Die Wohnfläche beträgt ca. 116 m<sup>2</sup>, diese teilt sich auf in 4,5 Wohnräume, Küche, 2 Tageslichtbäder und ein Gäste-WC
- Zusätzlich sind im Gebäude ca. 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche vorhanden
- Im Wohnzimmer ist eine Fußbodenheizung verbaut und zusätzlich ein schöner Kamin.
- Viele Fenster des Hauses sind mit Außenrollos versehen
- Zum Haus gehören 2 Garagen mit elektr. Rolltoren, ein Geräteschuppen und ein Gartenhäuschen.
- Modernisierungen:
  - \*2016 Die Fassade verputzt und gestrichen
  - \*2017 Zwei elektrische Garagentore eingebaut
  - \*2018 Wärmedämmung der obersten Geschossdecke
  - \*2023 Zwei neue Fenster im OG-Badezimmer eingebaut
  - \*2024 Sanierung des Garagendaches
- Das Haus ist bereits bezugsfrei

WIR BITTEN HÖFLICH UM BEACHTUNG: BESICHTIGUNGEN SIND NUR NACH VORAB-EINGANG EINES GEEIGNETEN BONITÄTSNACHWEISES MÖGLICH.

Objektnummer: 24050033 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Alles zum Standort

Die sehr beliebte und direkt an der Stadtgrenze zu Würzburg liegende Marktgemeinde Höchberg ist nur von Ortskundigen als eigene Gemeinde zu erkennen, da die Bebauung von Höchberg stellenweise mit der von Würzburg im Laufe der Zeit organisch "zusammengewachsen" ist. Höchberg zählt ca. 10.000 Einwohner und besteht aus einem lebendigen Altort, attraktiven Wohngebieten und einem florierenden Gewerbegebiet. Die meisten Behördengänge lassen sich direkt im Ort erledigen. Eine Vielzahl von Arztpraxen und Fachgeschäften sind vorhanden, ebenso Kindergärten, Schulen, Discounter, ein großer Supermarkt etc. Für Ihre Freizeitaktivitäten finden Sie z.B. ein Hallenbad, Kegelbahn, Sporthalle, Minigolfanlage etc.. Der "Markt Höchberg" verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen. ÖPNV: Die Buslinien 53 und 43 des Verkehrsverbundes Mainfranken binden Höchberg an das öffentliche Verkehrsnetz an. Individualverkehr: Sowohl die A 3 als auch die A 81 erreichen Sie in nur ca. 3-5 Minuten. Über die A 3 gelangt man in wenigen Minuten auch auf die A7.

**Objektnummer: 24050033 - 97204 Höchberg – Höchberg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 370.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 24050033 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22 Würzburg  
E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)