

Höchberg – Höchberg

# Nikolausberg: Gepflegte 2-Zimmerwohnung mit grossem Balkon und STP zu vermieten

Objektnummer: 24050045

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



MIETPREIS: 560 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24050045 - 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: 24050045 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24050045	Mietpreis	560 EUR
Wohnfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	140 EUR
Zimmer	2	Wohnung	Etagenwohnung
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Baujahr	2013	Ausstattung	Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz		

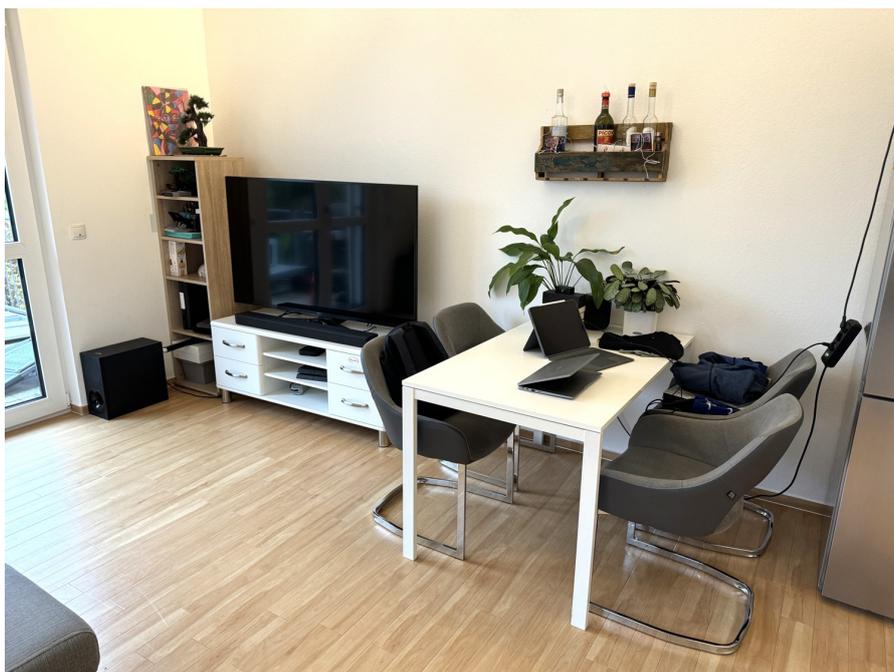
Objektnummer: 24050045 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe

Objektnummer: 24050045 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050045 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050045 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050045 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050045 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050045 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Ein erster Eindruck

SEHR GEEHRTE INTERESSENTEN Auf Grund gesetzlicher Vorgaben (Verbraucher- und Datenschutzschutz) können wir weitergehende Informationen erst dann herausgeben und Besichtigungen durchführen, wenn uns die Bestätigung vorliegt, dass der "Verbraucher" (Interessant) auf sein "gesetzliches Widerrufsrecht für Verbraucher" sowie die "Datenschutz-Grundverordnung" aufmerksam gemacht wurde. E X P O S E T E X T Diese ruhig gelegene 2-Zimmer Mietwohnung mit Balkon und PKW-Stellplatz bietet eine Wohnfläche von ca. 48 m<sup>2</sup>. Sie befindet sich in einem 3- Parteienhaus, erbaut im Jahr 2013. Den Mietern steht ein Schlafzimmer, ein Bad mit bodenebener Dusche sowie ein ca. 18 m<sup>2</sup> grosser Wohn-Essraum mit Küchenbereich und Einbauküche zur Verfügung. Die vorhandene Einbauküche kann preiswert vom jetzigen Mieter abgelöst werden, dies ist jedoch keine Pflicht. Vom Wohnzimmer gelangt man auf den großen Balkon. Im Wohnungs-Eingangsbereich ist Platz für einen Dielenschrank oder eine Garderobe. Die Waschmaschine findet Platz im Bad. Fenster und Terrassentüre sind mit Außenrollos ausgestattet. Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche und energiesparende Wärme. Der zu dieser Wohnung gehörende Kfz-Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus. Ein ca. 6m<sup>2</sup> großer Keller befindet sich im UG. Monatliche Mietpreise: KALTMIEETE 560,-€ inkl. PKW-STP zzgl. Nebenkosten (inkl. Heizkosten-Vorauszahlung) in Höhe von 140,- €. Die GESAMTMIEETE beträgt also 700,-€. Bezugsfertig ist diese Wohnung ab 01.02.2025 Bitte stellen Sie Ihre Erstanfrage direkt über eines der Immobilienportale, wir senden Ihnen dann den Downloadlink zum ausführlichen Expose.

Objektnummer: 24050045 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Ausstattung und Details

"ZDF" - EINE ZUSAMMENFASSUNG DER ZAHLEN - DATEN und FAKTEN:

- > Lage in einem gepflegten 3 - Parteienhaus, dort im 1. OG
- > Wohnfläche ca. 48 m<sup>2</sup>
- > Geräumiges Wohn-Esszimmer mit Küchenbereich, ca. 18m<sup>2</sup>
  
- > Vorhandenen Einbauküche kann preiswert abgelöst werden
- > Schlafzimmer ca. 13m<sup>2</sup> - Schrank preiswert zu verkaufen
- > Rolläden an allen Fenstern
- > Bad mit Fenster und bodenebener Dusche
  
- > Ihre Waschmaschine findet im Bad im Badezimmer
- > Fußbodenbelag der Wohnräume: VC-Designbelag
- > Die Wärmeerzeugung und Versorgung erfolgt über Wärmepumpe
- Großer Balkon ca 14m<sup>2</sup>
- > ca. 6m<sup>2</sup> großer Keller
- Kfz-Stellplatz seitlich am Hauseingang

Objektnummer: 24050045 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Alles zum Standort

Das Haus liegt in in einer ruhigen Wohnstraße der begehrten Wohnlage "Nikolausberg", direkt hinter der Stadtgrenze von Würzburg, in der Stadtrandgemeinde "Markt Höchberg". Die beliebte und direkt an der Stadtgrenze zu Würzburg liegende Gemeinde zählt ca. 10.000 Einwohner und besteht aus einem lebendigen Altort, attraktiven Wohn- und Neubaugebieten sowie einem florierenden Gewerbegebiet. Behördengänge lassen sich im Rathaus erledigen, welches mitten im Altort liegt. Dort befinden sich auch Arztpraxen, eine Apotheke, diverse Fachgeschäfte, gastronomische Betriebe und ein gut geführtes Hotel. Darüber hinaus befinden sich Kindergärten, Schulen, Discounter und ein großer Supermarkt im Ort. Die "Marktgemeinde Höchberg" verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung: ÖPNV: Busse fahren im Zwanzig-Minuten-Takt von und nach Würzburg. Individualverkehr: Die Bundesstraße B8 führt von Würzburg kommend durch Höchberg. Die nächstgelegenen Autobahnauffahrten der A3 und der A81 können in nur ca. 3-5 Minuten erreicht werden. Über die A 3 gelangen sie auch zügig auf die A7.

Objektnummer: 24050045 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Weitere Informationen

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Objektnummer: 24050045 - 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)