



## Stadtnah, ruhig und viel Platz

Reiheneckhaus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-ID:	363
Adresse:	DE-97204 Höchberg Deutschland

#### Preise

Kaufpreis:	550.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	ja
Betriebs-/ Nebenkosten:	400,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	ja
Pflicht zur Stellplatzübernahme:	ja
Courtage / Provision:	3,57 % aus der Kaufsumme (inkl. MwSt)
Courtage inkl. MwSt:	ja
provisionspflichtig:	ja

#### Flächen

Bruttofläche:	ca. 145 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 145 m <sup>2</sup>
Küchenfläche:	ca. 12,6 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	6,5
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Wohnzimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	4
Anzahl Wohn-/ Schlafzimmer:	1
Anzahl separater WC's:	1
Anzahl Terrassen:	1
Grundstücksfläche:	ca. 342 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze:	2
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Garage

#### Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Gesamtetagenzahl:	4
Heizungsart:	Zentralheizung



---

<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Bodenbelag:</b>	Fliesen, Parkett, Teppich
<b>Bauart des Hauses:</b>	Massivhaus
<b>Küche:</b>	Wohnküche
<b>Badezimmer:</b>	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
<b>weitere Räume:</b>	Abstellraum, Gäste-WC, Heizraum, Hobbyraum
<b>barrierefrei:</b>	nein
<b>Personenaufzug:</b>	nein
<b>Keller:</b>	ja
<b>unterkellert:</b>	ja
<b>Garten /-nutzung:</b>	ja
<b>Wintergarten:</b>	ja
<b>Balkon / Terrasse:</b>	ja
<b>Ausrichtung Balkon / Terrasse:</b>	Süd, Ost
<b>Breitband-Zugang:</b>	ja
<b>Fenster:</b>	Holz
<b>Rollladen:</b>	ja
<b>Rollladen (Art):</b>	Kunststoff
<b>Türen (außen):</b>	Holz
<b>Türen (innen):</b>	Glasfüllung, Holz
<b>Dachform:</b>	Satteldach

### Zustandsangaben

<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustandsart:</b>	gepflegt

### Umfeld

<b>nächste Stadt:</b>	Würzburg
<b>Gebiet:</b>	Wohngebiet
<b>Aussicht:</b>	Fernblick
<b>Distanz zum Bus:</b>	ca. 0,4 km
<b>Distanz zum Fernbahnhof:</b>	ca. 6 km
<b>Distanz zum Flughafen:</b>	ca. 100 km
<b>Distanz zur Autobahn:</b>	ca. 4 km
<b>Distanz zum Zentrum:</b>	ca. 1 km
<b>Distanz zur Kindertagesstätte:</b>	ca. 0,6 km
<b>Distanz zur Grundschule:</b>	ca. 0,5 km
<b>Distanz zur Gesamtschule:</b>	ca. 0,5 m
<b>Distanz zur Hauptschule:</b>	ca. 0,5 km

---



<b>Distanz zur Realschule:</b>	ca. 0,5 km
<b>Distanz zum Gymnasium:</b>	ca. 5 km
<b>Distanz zur Hochschule:</b>	ca. 7 km
<b>Distanz zur Universität:</b>	ca. 7 km
<b>Distanz zur Naherholung:</b>	ca. 0,3 m
<b>Distanz zum Wandergebiet:</b>	ca. 0,3 m
<b>Distanz zu Sportanlagen:</b>	ca. 1 km

### Verwaltung

<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen
<b>vermietet:</b>	nein
<b>verfügbar ab:</b>	nach Absprache
<b>verfügbar ab:</b>	01.09.2024
<b>Zugang zum Objekt ab:</b>	nach Absprache
<b>Stand vom:</b>	26.07.2024

### Energieausweis

<b>Energieausweis vorhanden:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	F
<b>erstellt am:</b>	15.01.2024
<b>gültig bis:</b>	14.01.2034
<b>Art des Energieausweises:</b>	nach Verbrauch
<b>Verbrauchskennwert insgesamt:</b>	ca. 183,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Verbrauch inkl. Warmwasser:</b>	ja

### Beschreibung im Detail

Dieses großzügige Reiheneckhaus liegt in einer sonnigen und ruhigen Wohnlage des Ortes Höchberg.

Die Würzburger City ist in ca. 8 Automin. und die BAB Frankfurt-Nürnberg, sowie Stuttgart/Heilbronn, sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar. In diese ruhige Wohnnebenstraße fahren nur die direkten Anwohner. 1 Einzelgarage und 1 Stellplatz gehören zum Haus und werden mitverkauft; weitere Pkw-Abstellmöglichkeiten sind auf der Straße (ohne Gebühren) vorhanden.

Das Haus ist voll unterkellert. In der Hauptwohnebene befindet sich das Gäste- WC, eine geräumige Küche und ein großzügiger, besonders heller Wohn.-/Essbereich mit Zugang zu Terrasse und zum kl. Garten.



Im Obergeschoss sind vier Schlafzimmer; sowie das Bad, mit Dusche, Wanne und Tageslichtfenster. Hier befindet sich auch der Balkon, der vor einigen Jahren zum Wintergarten umgebaut wurde.

Das Dach wurde nachträglich ausgebaut und hier gibt es ein extra Spiel- oder Gästezimmer doer auch prima auch für den "Rückzug" zum Arbeiten!

Im Untergeschoss gibt es zusätzlich einen Hobbyraum und diverse Keller!

### **Beschreibung der Lage**

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße und Siedlungslage, es sind nur circa 4 km zur Autobahn, zur direkten Würzburger City und die Bushaltestelle ist in der Nähe.

Schulen, Kindergärten und -Betreuung, Sportstätten, sehr gute Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie am Ort, ebenso verschiedenste Allgem./Fachärzte und die Umgebung bietet viele Gelegenheiten zum Spaziergehen, Joggen, Radeln oder zum Laufen in die Würzburger Innenstadt!

### **Beschreibung der Ausstattung**

Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Gäste-WC, große Wohnküche, Parkett, helle Fliesenböden, 1 Terrasse, 1 Wintergarten, Hobbyraum mit Heizung, Hauswirtschaftsraum, großes vielseitig nutzbares Dachstudio, versch. Keller, Außenzugang, 1 Einzelgarage und 1 Außenstellplatz.

### **Beschreibung der Preisgestaltung**

550.000,-- Euro

### **Details zur Provision**

3,57 % aus der Kaufsumme (inkl. MwSt)

### **Weitere Informationen**

Kundeninformationen:

Wenn Sie Ihr Immobilienmakler nach dem Ausweis fragt hat das folgenden Grund:

Nach den Pflichten des Geldwäschegesetzes sind Kunden nach § 3 GwG zu identifizieren bevor sie in konkrete Vertragsverhandlungen treten.

Zu Identifizierung wird deshalb nach Ihrem Personalausweis oder Reisepass gefragt und dieser kopiert. Die Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt!

Als Kauf.- bzw. Mietinteressent sind Sie verpflichtet die benötigten Auskünfte zu erteilen ( Nach § 4 Abs. 6 GwG sind das: Name, Vorname, Geb.-datum, Geb.-Ort, Meldeanschrift, Staatangehörigkeit und die ausstellende Behörde).

Ferner muss der Makler klären, ob der Vertragspartner im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten (Die damit verbundene Vollmacht ist nachzuweisen!).

#### Widerrufsbelehrung - Widerrufsrecht:

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:


Hettiger Immobilien, Pfarrer-Hußlein-Str. 32, 97204 Höchberg oder  
info@hettiger-immobilien.de

#### Widerrufsfolgen:

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z.B. Gebrauchsvorteile) nicht, teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurück gewähren beziehungsweise herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. (Für die Verschlechterung der Sache müssen Sie Wertersatz nur leisten, soweit die Verschlechterung auf einen Umgang mit der Sache zurückzuführen ist, der über die Prüfung der Eigenschaften und der Funktionsweise hinausgeht. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

#### Besondere Hinweise:

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.



**Hettiger Immobilien**

Hettiger Immobilien

Andrea Hettiger

Pfarrer-Hußlein-Straße 32, DE-97204 Höchberg, Deutschland

---

Hettiger Immobilien Pfarrer-Hußlein-Straße 32

Andrea Hettiger 97204 Höchberg

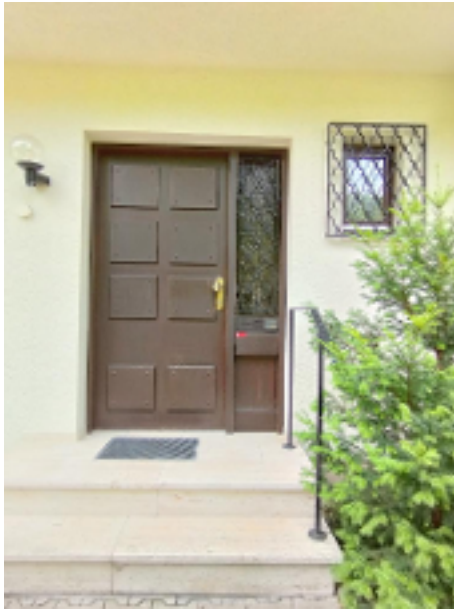
Immobilienfachwirtin (IHK) Tel. 0049 931 40 92 40

Gutachterin für Immobilien (IHK)

[www.hettiger-immobilien.de](http://www.hettiger-immobilien.de) [info@hettiger-immobilien.de](mailto:info@hettiger-immobilien.de)



## Galerie



Herzlich willkommen ... bitte eintreten



Lichtdurchfluteter Ess.- und Wohnbereich - hier lässt sich leben!



Hier können Sie geschützt den Abend auch in der kühleren Jahreszeit genießen



Kinder.- oder Fitnesszimmer





Richtig viel Platz zusätzlich unter dem Dach



Tagesbad mit Doppelwaschbecken ...



...und geräumiger Dusche, sowie Badewann zum Erfrischen und Erholgen!



Gäste-,Arbeits- oder Kinderzimmer ... was Sie wollen!





Die Einzelgarage befindet sich gleich beim Haus



Ruhig und sonnig gelegenes Reiheneckhaus



## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

**Firma:**

Hettiger Immobilien

**Adresse:**

Pfarrer-Hußlein-Straße 32  
DE-97204 Höchberg  
Deutschland / Unterfranken

**Aufsichtsbehörde:**

Landratsamt Würzburg

**Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):**

Landratsamt Würzburg

**Vertretungsberechtigter:**

Andrea Hettiger

**Webseite:**

[www.hettiger-immobilien.de](http://www.hettiger-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

**Name:**

Andrea Hettiger

**Telefon:**

0049 931 409240

**Fax:**

0049 931 409998

**E-Mail:**

[info@hettiger-immobilien.de](mailto:info@hettiger-immobilien.de)

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Unsere Angebotsangaben basieren auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.
2. Alle unsere Angebote und sonstige Mitteilungen sind nur für Sie - den Adressaten - bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit dem nachgewiesenen Objekteigentümer zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.
3. Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlussangelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.
4. Wird Ihnen ein von uns angebotenes Objekt später direkt oder über Dritte noch einmal angeboten, sind Sie andererseits verpflichtet, dem Anbietenden gegenüber die durch uns erlangte Vorkenntnis geltend zu machen und etwaige Maklerdienste Dritter bezüglich unserer Objekte abzulehnen.
5. Kommt ein Vertragsabschluss über eins der von uns angebotenen Objekte zustande, sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und die Vertragsbedingungen zu nennen.

Ein Provisionsanspruch entsteht für uns auch dann, wenn ein Vertrag zu Bedingungen geschlossen wurde, die von unseren Angeboten abweichen oder wenn der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen anderen Vertrag oder durch Zuschlag bei einer Zwangsversteigerung erreicht wird.

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Würzburg