



# Neues Jahr - Neues Heim: Neubau-2-Zi.-App. Höchberg - besonders ruhig und naturnah

Wohnung / Miete

## Allgemeine Informationen

### Allgemein

Objekt-Nr:	3002725
Adresse:	DE-97204 Höchberg Deutschland

### Preise

Kaltmiete:	690,00 EUR
Nettokaltmiete:	690,00 EUR
Warmmiete:	815,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	100,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	ja
Preis verhandelbar:	nein
Stellplatzmiete:	25,00 EUR
Pflicht zur Stellplatzübernahme:	ja
Kautions:	2000
Kautionsbetrag:	2.000,00 EUR
Courtage / Provision:	Keine Mieterprovision!
provisionspflichtig:	nein

### Flächen

Bruttofläche:	ca. 66 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 66 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Wohnzimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	1
Anzahl Terrassen:	1
Anzahl Stellplätze:	1
Stellplatzart:	Außenstellplatz
vermietbare Fläche:	ca. 66 m <sup>2</sup>

### Ausstattung

Art der Ausstattung:	gehoben
----------------------	---------



<b>Etage:</b>	Erdgeschoss
<b>Gesamtetagenzahl:</b>	3
<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Bodenbelag:</b>	Fliesen, Laminat
<b>Küche:</b>	Kochecke
<b>Badezimmer:</b>	mit Dusche, mit Fenster
<b>Sicherheitstechnik:</b>	Kamera
<b>barrierefrei:</b>	nein
<b>Personenaufzug:</b>	nein
<b>Keller:</b>	ja
<b>Balkon / Terrasse:</b>	ja
<b>Ausrichtung Balkon / Terrasse:</b>	West
<b>Technik:</b>	Kabel-TV
<b>möbliert:</b>	nein
<b>Kamin (Anschluss):</b>	nein
<b>Türen (innen):</b>	Glasfüllung

### Zustandsangaben

<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Zustandsart:</b>	neuwertig

### Umfeld

<b>nächste Stadt:</b>	Würzburg
<b>Gebiet:</b>	Wohngebiet
<b>Lage:</b>	Hanglage
<b>Aussicht:</b>	Fernblick
<b>Distanz zum Bus:</b>	ca. 300 m
<b>Distanz zum Fernbahnhof:</b>	ca. 7 km
<b>Distanz zum Flughafen:</b>	ca. 100 km
<b>Distanz zur Autobahn:</b>	ca. 5 km
<b>Distanz zum Zentrum:</b>	ca. 1,5 km
<b>Distanz zur Kindertagesstätte:</b>	ca. 1,5 km
<b>Distanz zur Grundschule:</b>	ca. 2,5 km
<b>Distanz zur Hauptschule:</b>	ca. 2,5 m
<b>Distanz zur Realschule:</b>	ca. 3 km
<b>Distanz zum Gymnasium:</b>	ca. 6 km
<b>Distanz zur Hochschule:</b>	ca. 6 km
<b>Distanz zur Universität:</b>	ca. 6 km
<b>Distanz zur Naherholung:</b>	ca. 0,3 km



**Distanz zum Wandergebiet:** ca. 0,3 km

### Verwaltung

**Nutzungsart:** Wohnen  
**WBS benötigt:** nein  
**verfügbar ab:** 1. Januar oder nach Absprache  
**verfügbar ab:** 01.01.2025  
**Zugang zum Objekt ab:** nach Absprache  
**Gewerbliche Nutzung möglich:** nein  
**Haustiere:** nein  
**Räume veränderbar:** teilweise  
**Lage im Gebäude:** Seitenflügel rechts  
**Hochhaus:** nein  
**Stand vom:** 09.12.2024

### Energieausweis

**Energieausweis vorhanden:** ja  
**Energieeffizienzklasse:** D  
**erstellt am:** 30.08.2024  
**gültig bis:** 30.08.2034  
**Art des Energieausweises:** nach Bedarf  
**Endenergiebedarf insgesamt:** ca. 104,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Beschreibung im Detail

Diese 2-Zi.-Einliegerwohnung liegt sehr ruhig und naturnah, am Rande von Höchberg. Zum Gartenbereich hin gibt es eine kl. Terrasse.

Der Wohn./Essbereich ist offen zum Wohnraum; das Schlafzimmer ist sehr groß und kann für einen Arbeitsplatz mit einem Raumteiler abgetrennt werden. Die neue Dusche mit Tageslicht ist geschmackvoll und hell gestaltet.

Abstellmöglichkeit im Keller wird außerdem zur Verfügung gestellt.

Nicht für WG's und Tiere geeignet!

### Beschreibung der Lage

Sehr ruhig am Ortsrand, nicht weit zu den Feldern und Spazierwegen gelegen. Gute Fußlaufage zur Ortmitte, ca. 8 km bis zur direkten Würzburger City, zum Hauptbahnhof und etwa 5 km zur Autobahnanschlussstelle der A3 in Kist, sowie zur Anschlussstelle der A 81 zwischen Kist und Gerchsheim.



Mit dem Fahrrad sind Sie in ca. 10 Minuten an der alten Mainbrücke.

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, versch. Ärzte, Sportstätten, Kulturvereine und Bushaltstellen sind im Markt Höchberg vorhanden.

### **Beschreibung der Ausstattung**

Neue Einliegerwohnung, 1 Stellplatz, eine kl. Terrasse, Fliesen, Laminatböden in Holzoptik.

### **Beschreibung der Preisgestaltung**

Euro 690 zzgl. 25 Stellplatz, plus 100 Euro NK-Vorauszahlung (inkl. Heizung) plus Strom, Telefon, Internet.

### **Details zur Provision**

Keine Mieterprovision!

### **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, Staatsangehörigkeit 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!).

Von den Mietinteressenten werden eine aktuelle Schufa-Auskunft und Einkommensnachweise vor Abschluss des Mietvertrages erwartet;

außerdem der Abschluss und Nachweis einer Mieterhaftpflicht.

Widerrufsbelehrung:

### Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, 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; Fax. 0931-409998 oder

[info@hettiger-immobilien.de](mailto: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 oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren 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 Pfarrer-Hußlein-Straße 32

Andrea Hettiger 97204 Höchberg

Immobilienfachwirtin (IHK) Tel. 0049 931 40 92 40

Gutachterin für Immobilien (IHK) Fax. 0049 931 40 99 98

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

---



## Galerie



Kleine geschützte Sitzecke im Außenbereich



Bodentiefe Fenster lassen viel Licht in den Wohnbereich



Teilansicht der neuen Dusche mit Fenster



Wohnraum mit bodentiefen Fenstern



## 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