



# Vielfältige Möglichkeiten für Familien und Handwerker - PREISREDUZIERUNG!

Haus / Kauf

## Allgemeine Informationen

### Allgemein

|            |                                  |
|------------|----------------------------------|
| Objekt-Nr: | 100348                           |
| Adresse:   | DE-97277 Neubrunn<br>Deutschland |
| Region:    | Franken, Würzburg                |

### Preise

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Kaufpreis:              | 295.000,00 EUR  |
| inkl. Stellplatz:       | ja              |
| Betriebs-/ Nebenkosten: | 200,00 EUR      |
| Courtage / Provision:   | 3,57 inkl. MwSt |
| Courtage inkl. MwSt:    | ja              |
| provisionspflichtig:    | ja              |

### Flächen

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| Bruttofläche:               | ca. 263 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche:                 | ca. 180 m <sup>2</sup>  |
| Zimmerzahl:                 | 6                       |
| Anzahl Badezimmer:          | 2                       |
| Anzahl Wohnzimmer:          | 2                       |
| Anzahl Schlafzimmer:        | 4                       |
| Anzahl Wohn-/ Schlafzimmer: | 1                       |
| Anzahl Balkons:             | 2                       |
| Anzahl Loggia:              | 1                       |
| Grundstücksfläche:          | ca. 713 m <sup>2</sup>  |
| Anzahl Gästezimmer:         | 2                       |
| Anzahl Stellplätze:         | 5                       |
| Stellplatzart:              | Außenstellplatz, Garage |

### Ausstattung

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Art der Ausstattung: | einfach        |
| Gesamtetagenzahl:    | 4              |
| Heizungsart:         | Zentralheizung |



---

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Befeuerung:</b>                    | Öl  |
| <b>Bodenbelag:</b>                    | Fliesen, Parkett, Teppich                             |
| <b>Küche:</b>                         | Wohnküche   |
| <b>Badezimmer:</b>                    | mit Badewanne   |
| <b>weitere Räume:</b>                 | Abstellraum, Gäste-WC, Heizraum, Wasch- / Trockenraum |
| <b>barrierefrei:</b>                  | nein  |
| <b>Keller:</b>                        | ja  |
| <b>Garten /-nutzung:</b>              | ja  |
| <b>Balkon / Terrasse:</b>             | ja  |
| <b>Ausrichtung Balkon / Terrasse:</b> | Süd   |
| <b>möbliert:</b>                      | nein  |
| <b>Kamin (Anschluss):</b>             | ja  |
| <b>Fenster:</b>                       | Holz  |
| <b>Rollladen:</b>                     | ja  |
| <b>Türen (außen):</b>                 | Holz  |
| <b>Türen (innen):</b>                 | Holz  |
| <b>Dachform:</b>                      | Satteldach  |

### Zustandsangaben

|                        |        |
|------------------------|--------|
| <b>Baujahr:</b>        | 1956   |
| <b>Alter:</b>          | Altbau |
| <b>Sanierungsjahr:</b> | 1991   |

### Umfeld

|  |                           |
|--|---------------------------|
| <b>nächste Stadt:</b>                      | Würzburg, Marktheidenfeld |
| <b>Gebiet:</b>                             | Wohngebiet                |
| <b>Lage:</b>                               | unverbaubar               |
| <b>Aussicht:</b>                           | Fernblick                 |
| <b>Distanz zum Fernbahnhof:</b>            | ca. 25 km                 |
| <b>Distanz zum Nahbahnhof (U-/S-Bahn):</b> | ca. 16 m                  |
| <b>Distanz zum Flughafen:</b>              | ca. 90 km                 |
| <b>Distanz zur Autobahn:</b>               | ca. 5 m                   |
| <b>Distanz zum Zentrum:</b>                | ca. 0,5 m                 |
| <b>Distanz zur Kindertagesstätte:</b>      | ca. 0,25 km               |
| <b>Distanz zur Grundschule:</b>            | ca. 0,5 km                |
| <b>Distanz zur Hauptschule:</b>            | ca. 6 km                  |
| <b>Distanz zur Realschule:</b>             | ca. 20 km                 |
| <b>Distanz zum Gymnasium:</b>              | ca. 16 m                  |

---



---

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| <b>Distanz zur Hochschule:</b>  | ca. 24 km |
| <b>Distanz zur Universität:</b> | ca. 24 m  |

### Verwaltung

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| <b>Nutzungsart:</b>          | Sonstiges, Wohnen      |
| <b>vermietet:</b>            | nein                   |
| <b>verfügbar ab:</b>         | sofort                 |
| <b>Zugang zum Objekt ab:</b> | nach Absprache         |
| <b>Haustiere:</b>            | ja                     |
| <b>Branchen:</b>             | Wohnen, Eigennutzer    |
| <b>denkmalgeschützt:</b>     | nein                   |
| <b>Regionaler Zusatz:</b>    | Unterfranken, Würzburg |
| <b>Stand vom:</b>            | 01.07.2026             |

### Energieausweis

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Energieausweis vorhanden:</b>     | ja                               |
| <b>Energieeffizienzklasse:</b>       | H                                |
| <b>erstellt am:</b>                  | 04.03.2025                       |
| <b>gültig bis:</b>                   | 03.03.2035                       |
| <b>Art des Energieausweises:</b>     | nach Verbrauch                   |
| <b>Verbrauchskennwert insgesamt:</b> | ca. 337,3 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| <b>Verbrauch inkl. Warmwasser:</b>   | ja                               |

### Beschreibung im Detail

Die beiden Wohnetagen sind geräumig und jeweils gut für eine Familie nutzbar.

Das Haus ist voll unterkeller und dort, sowie im Nebengebäude gibt es viel Platz zum Abstellen, sowie für Hobby und Bastler. Im Garten können Sie Ihr eigenes Gemüse ziehen und Kinder haben viel Freiraum zum Spielen. Auch für Tiere ist genügend Auslauf vorhanden.

### Beschreibung der Lage

In der Gemeinde Neubrunn, nicht weit zur Universitätsstadt Würzburg und zur Autobahn A3 Würzburg-Nürnberg, befindet sich dieses 2 Familienhaus. Einkauf.- und Sportmöglichkeiten sind am Ort vorhanden. Auch der Kindergarten und die Schule sind gut zu Fuß erreichbar. Zur Würzburger City fahren Sie ca. 20 Minuten und ebenfalls nach Marktheidenfeld. Zur Autobahnauffahrt nach (Nürnberg/Frankfurt oder Stuttgart/Heilbronn ) sind es ca. 4 bzw. 7 km mit dem Auto.



---

## Beschreibung der Ausstattung

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss befindet sich jeweils eine 3 Zimmerwohnung mit Balkon. Die geräumigen Küchen bieten Platz zum Essen für die Familie.

Die Bäder haben jeweils ein kl. Tageslichtfenster - hier bedarf es einer Sanierung.

Zudem gibt es 2 Schlafzimmer und ein großes, helles Wohnzimmer - auf beiden Etagen.

Der Dachboden wurde früher bereits ausgebaut, dort befinden sich 2 kl. Gästezimmer und 1 WC - auch hier steht eine Renovierung an.

Im Außenbereich gibt es Sitzmöglichkeiten, den großen Hofraum mit Stellplätzen, eine Doppelgarage, sowie ein Nebengebäude und der Zugang zum hinteren Garten.

Das Haus ist voll unterkellert; jeweils mit Heiz.-, Ölraum, Wasch.- und Vorratskeller. Über den Außenzugang oder das Wohnzimmer gelangen Sie in den hinteren Hofbereich, zum Nebengebäude, zur Doppelgarage und Garten.

Das Haus wurde 1957 als Massivhaus errichtet und 1983 erweitert und umgebaut. Es ist mit einer Oel-Heizung (von 2001) ausgestattet.

Hier können Sie sich mit Ihren eigenen Ideen verwirklichen!

## Beschreibung der Preisgestaltung

295.000 Euro (inklusive Doppelgarage, Nebengebäude, gr. Grundstück und zusätzlichen Stellplätzen im Hofbereich!)

## Details zur Provision

3,57 % aus der Kaufsumme ( inkl. MwSt ) - Gesamtkäuferprovision (brutto)  
16.386,30 Euro

## 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, 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



So könnte Ihr neues Heim aussehen



Nebengebäude mit viel Platz für Handwerker



Großer, teilweise überdachter Balkon



Helles Eck-Wohnzimmer mit Parkettboden



Ansicht von Hofseite mit Balkon



Aussicht vom Küchenbalkon

Hettiger Immobilien



Hettiger Immobilien

Andrea Hettiger

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

*... wir wollen, daß  
Sie sich wohl fühlen!*

Hettiger Immobilien





## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Firma:</b>                         | Hettiger Immobilien  |
| <b>Adresse:</b>                       | Pfarrer-Hußlein-Straße 32<br>DE-97204 Höchberg<br>Deutschland / Unterfranken |
| <b>Aufsichtsbehörde:</b>              | Landratsamt Würzburg   |
| <b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b> | Landratsamt Würzburg   |
| <b>Vertretungsberechtigter:</b>       | Andrea Hettiger  |
| <b>Webseite:</b>                      | <a href="http://www.hettiger-immobilien.de">www.hettiger-immobilien.de</a>   |

### Ihr Ansprechpartner

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>Name:</b>    | Andrea Hettiger  |
| <b>Telefon:</b> | 0049 931 409240  |
| <b>Fax:</b>     | 0049 931 409998  |
| <b>E-Mail:</b>  | <a href="mailto:info@hettiger-immobilien.de">info@hettiger-immobilien.de</a> |

## 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