



## Mitten in Höchberg und sofort beziehbar

Haus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-Nr:	200345
Adresse:	DE-97204 Höchberg Altort Deutschland
Region:	Unterfranken

#### Preise

Kaufpreis:	345.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	ja
Betriebs-/ Nebenkosten:	250,00 EUR
Pflicht zur Stellplatzübernahme:	ja
Courtage / Provision:	3,57 % aus der Kaufsumme ( Käuferprovision, inkl. MwSt )
Courtage inkl. MwSt:	ja
provisionspflichtig:	ja

#### Flächen

Bruttofläche:	ca. 120,4 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 100 m <sup>2</sup>
Küchenfläche:	ca. 12,3 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	6
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Wohnzimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Balkons:	1
Anzahl Terrassen:	1
Terrassenfläche:	ca. 8 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 250 m <sup>2</sup>
Anzahl Gästezimmer:	1
Anzahl Stellplätze:	2
Stellplatzart:	Doppelgarage

#### Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Gesamtetagenzahl:	3



---

<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Bodenbelag:</b>	Fliesen, Kunststoff, Parkett
<b>Küche:</b>	Wohnküche
<b>Badezimmer:</b>	mit Dusche, mit Fenster
<b>weitere Räume:</b>	Gäste-WC, Hobbyraum, Wasch-/Trockenraum
<b>barrierefrei:</b>	nein
<b>Personenaufzug:</b>	nein
<b>Keller:</b>	ja
<b>Garten /-nutzung:</b>	ja
<b>Balkon / Terrasse:</b>	ja
<b>Ausrichtung Balkon / Terrasse:</b>	Süd, Ost
<b>Verglasung:</b>	doppelt verglast
<b>Fenster:</b>	Holz
<b>Rollladen:</b>	ja
<b>Rollladen (Art):</b>	Kunststoff
<b>Türen (außen):</b>	Holz
<b>Türen (innen):</b>	Holz
<b>Dachform:</b>	Satteldach

### Zustandsangaben

<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Zustandsart:</b>	teilweise saniert
<b>Sanierungsjahr:</b>	1981

### Umfeld

<b>nächste Stadt:</b>	Würzburg
<b>Gebiet:</b>	Wohngebiet
<b>Distanz zum Bus:</b>	ca. 0,3 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. 0,3 km
<b>Distanz zur Kindertagesstätte:</b>	ca. 0,3 km
<b>Distanz zur Grundschule:</b>	ca. 0,3 km
<b>Distanz zur Hauptschule:</b>	ca. 0,3 km
<b>Distanz zur Realschule:</b>	ca. 1 km
<b>Distanz zum Gymnasium:</b>	ca. 5 km

---



---

<b>Distanz zur Hochschule:</b>	ca. 6 km
<b>Distanz zur Universität:</b>	ca. 7 km
<b>Distanz zur Naherholung:</b>	ca. 0,5 km
<b>Distanz zum Wandergebiet:</b>	ca. 0,5 km
<b>Distanz zu Sportanlagen:</b>	ca. 1 km

### Verwaltung

<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen
<b>vermietet:</b>	nein
<b>verfügbar ab:</b>	sofort
<b>verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Zugang zum Objekt ab:</b>	Nach Absprache
<b>Räume veränderbar:</b>	teilweise
<b>denkmalgeschützt:</b>	nein
<b>Regionaler Zusatz:</b>	Landkreis Würzburg, direkt Vorortgemeinde
<b>Stand vom:</b>	01.07.2026

### Energieausweis

<b>Energieausweis vorhanden:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	H
<b>erstellt am:</b>	23.07.2025
<b>gültig bis:</b>	22.07.2035
<b>Art des Energieausweises:</b>	nach Bedarf
<b>Endenergiebedarf insgesamt:</b>	ca. 520,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)

### Beschreibung im Detail

Dieses außergewöhnliche Häuschen wird Sie begeistern! Es bietet mit seinen 6 Zimmern und der guten Ausstattung Platz für die Familie oder auch zum Wohnen und Arbeiten. Circa. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. überdachten Terrasse, Balkon, Hobbyraum und Keller sind vorhanden! Das Grundstück ist sowohl im Erdgeschoss als auch von unten eben zugänglich und so können Sie auch den kleinen Garten gut für Ihre Kräuter, etc. nutzen!

Im Erdgeschoss überrascht die besonders großzügige Wohnküche und das danebenliegende Esszimmer - hier können Sie mit der ganzen Familie oder auch mit Freunden tafeln. Das Wohnzimmer ist mit seiner Ausrichtung nach Südosten und dem Zugang zur überdachten Südterrasse das Herzstück der Wohnung. Im Dachgeschoss und Erdgeschoss finden Sie jeweils eine Dusche mit WC.



Im Obergeschoss liegen 4 Räume, eine weitere Dusche mit Toilette und der Balkon.

Auch die Ausstattung ist solide: Brennwert-Gastherme, Parkettböden in fast allen Wohnräumen im EG und auch im DG, weiße Kunststofffenster mit Rollläden, große Doppel-Garage, überdachte Terrasse. Der Naturkeller bietet beste Lagermöglichkeiten für Ihre Getränke, sowie Obst und Gemüse.

### **Beschreibung der Lage**

In einer ruhige Lage im alten Ortsteil von Höchberg befindet sich dieses außergewöhnliche kleine Einfamilienhaus.

Im Markt Höchberg finden Sie eine super Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, fast allen Fachärzten, sowie besten Verkehrsanbindungen zur Würzburger City oder zur Autobahn. Ruhe und Entspannung bietet das nahe gelegene Wald.- und Wandergebiet, die vielen Sporteinrichtungen und Vereine, sowie die weit bekannte "Höchberger Kulturscheune".

### **Beschreibung der Ausstattung**

Gute, solide Ausstattung, neue Gasbrennwerttherme (Bj.2021), großenteils Parkettböden, sehr schöne Holzeinbauküche, Tageslichtbad mit Dusche im EG, zusätzliche Dusche im OG; ausgebautes Dachgeschoss, Hobbyraum im Gartengeschoss, Hauswirtschafts.- mit Technikanschlussraum, überdachte Südterrasse, Ostbalkon, Naturkeller, kleiner Garten, Doppelgarage!

Eine hochwertige Einbauküche kann übernommen werden.

### **Beschreibung der Preisgestaltung**

Euro 345.000,-- inkl. Doppelgarage und Einbauküche!

### **Details zur Provision**

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

### **Weitere Informationen**

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den Daten, die uns vom Verkäufer übermittelt wurden.

Dafür wird von uns keine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten!



Alle Grundrisse (aus alten Plänen) sind nicht zur Maßentnahme geeignet, sondern sollen Ihnen lediglich einen groben Einblick in die Raumaufteilung ermöglichen.

Der Energieausweis musste aufgrund der gesetzlichen Vorgaben (Bauten vor 1970) als Bedarfsausweis erstellt werden; dies spiegelt aber nicht immer den aktuellen Energieverbrauch wieder, der sich auch nach dem Nutzungsverhalten der Bewohner richtet!)



## Galerie



Hausansicht von unten



Kleiner Garten für Tomaten, Beeren, Kräuter und viele mehr



Teilansicht des Kräuter.- und Beerengartens



Treppenaufgang und Zugang zum Hobbyraum



Hier können Sie ungestört lauschige  
Sommerabende genießen



Willkommen ...



Hier können Sie mit der gantze Familie  
zusammensitzen und gemütlich Essen



Hochwertige Einbauküche ist schon vorhanden



Auch in der Küche gibt es einen gemütlichen  
Essplatz



Hier finden sogar 2 Autos Platz!



Hauswirtschafts.- und Technikraum



2. Dusche bei den Schlafzimmern





## 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