Hettiger Immobilien
Andrea Hettiger
Pfarrer-Hußlein-Straße 32, DE-97204 Höchberg, Deutschland

Für Familien und Handwerker

Haus / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	100260
Adresse:	DE-97277 Neubrunn Deutschland
Region:	Franken, Würzburg

Preise

Kaufpreis:	260.000,00 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 m²
Wohnfläche:	ca. 180 m²
Zimmerzahl:	6
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Wohnzimmer:	2
Anzahl Schlafzimmer:	4
Anzahl Wohn-/ Schlafzimmer:	1
Anzahl Balkons:	2
Anzahl Loggia:	1
Grundstücksfläche:	ca. 713 m²
Anzahl Gästezimmer:	2
Anzahl Stellplätze:	5
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Garage

Ausstattung

Art der Ausstattung:	einfach
Gesamtetagenzahl:	4
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Öl

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

Zustandsangaben

Baujahr:	1956
Alter:	Altbau
Sanierungsjahr:	1991

Umfeld

nächste Stadt:	Würzburg, Marktheidenfeld
Gebiet:	Wohngebiet
Lage:	unverbaubar
Aussicht:	Fernblick
Distanz zum Fernbahnhof:	ca. 25 km
Distanz zum Nahbahnhof (U-/S-Bahn):	ca. 16 m
Distanz zum Flughafen:	ca. 90 km
Distanz zur Autobahn:	ca. 5 m
Distanz zum Zentrum:	ca. 0,5 m
Distanz zur Kindertagesstätte:	ca. 0,25 km
Distanz zur Grundschule:	ca. 0,5 km
Distanz zur Hauptschule:	ca. 6 km
Distanz zur Realschule:	ca. 20 km
Distanz zum Gymnasium:	ca. 16 m
Distanz zur Hochschule:	ca. 24 km

Distanz zur Universität:	ca. 24 m

Verwaltung

Nutzungsart:	Sonstiges, Wohnen
vermietet:	nein
verfügbar ab:	sofort
Zugang zum Objekt ab:	nach Absprache
Haustiere:	ja
Branchen:	Wohnen, Eigennutzer
denkmalgeschützt:	nein
Regionaler Zusatz:	Unterfranken, Würzburg
Stand vom:	19.10.2026

Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	H
erstellt am:	04.03.2025
gültig bis:	03.03.2035
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 337,3 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

Beschreibung im Detail

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

Das Haus ist voll unterkellert 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

260.000 Euro (inklusiv Doppelgarage, Nebengebäude, gr. Grundstück und zusätzlichen Stellplätzen im Hofbereich!)

Details zur Provision

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

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 Zahlungs-verpflichtungen 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 info@hettiger-immobilien.de

Hettiger Immobilien
Andrea Hettiger
Pfarrer-Hußlein-Straße 32, DE-97204 Höchberg, Deutschland

Galerie



Ansicht von Hofseite mit Balkon



Nebengebäude mit viel Platz für Handwerker



Großer, teilweise überdachter Balkon



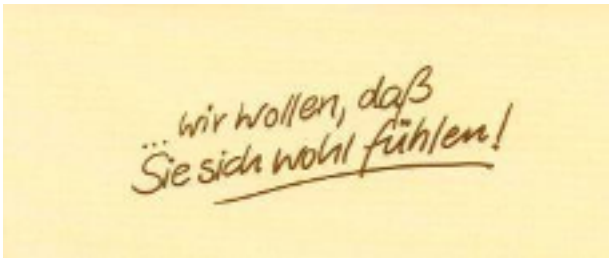
Helles Eck-Wohnzimmer mit Parkettboden



Aussicht vom Küchenbalkon



So könnte Ihr neues Heim aussehen


wir wollen, daß
Sie sich wohl fühlen!


Hettiger Immobilien

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

Ihr Ansprechpartner

Name:	Andrea Hettiger
Telefon:	0049 931 409240
Fax:	0049 931 409998
E-Mail:	info@hettiger-immobilien.de

Hettiger Immobilien
Andrea Hettiger
Pfarrer-Hußlein-Straße 32, DE-97204 Höchberg, Deutschland

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 nachge- wiesenen 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 mitzu- teilen und die Vertragsbedingungen zu nennen.

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

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Würzburg