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

# Höchberg - Wohn.- und Geschäftshaus zentrale Lage

Haus / Kauf

## Allgemeine Informationen

### Allgemein

| | |
|---|---|
| **Objekt-Nr:** | 2003395 |
| **Adresse:** | DE-97204 Höchberg<br>Deutschland |

### Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 395.000,00 EUR |
| **Pflicht zur Stellplatzübernahme:** | ja |
| **Courtage / Provision:** | 3,57 % aus der Kaufsumme ( Käuferprovision inkl. MwSt ) |
| **Courtage inkl. Mwst:** | ja |
| **provisionspflichtig:** | ja |

### Flächen

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 266 m² |
| **Zimmerzahl:** | 10 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 2 |
| **Anzahl separater WC's:** | 3 |
| **Anzahl Balkons:** | 2 |
| **Grundstücksfläche:** | ca. 0 m² |
| **Anzahl Stellplätze:** | 3 |
| **Kellerfläche:** | ca. 100 m² |
| **vermietbare Fläche:** | ca. 100 m² |
| **vermietete Fläche:** | ca. 100 m² |

### Ausstattung

| | |
|---|---|
| **Art der Ausstattung:** | einfach |
| **Gesamtetagenzahl:** | 3 |
| **Heizungsart:** | Etagenheizung |
| **Befeuerung:** | Elektro, Gas |
| **Bodenbelag:** | Dielen, Dielen (abgeschliffen), Fertigparkett, Fliesen, Kunststoff, Parkett, Teppich |
| **Küche:** | Wohnküche, kleine Küche |
| **Badezimmer:** | mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster |

| | |
|---|---|
| **barrierefrei:** | nein |
| **Keller:** | ja |
| **Balkon / Terrasse:** | ja |
| **Ausrichtung Balkon / Terrasse:** | Süd, Ost, West |
| **Verglasung:** | doppelt verglast, einfach verglast |
| **Kamin (Anschluss):** | ja |

## Zustandsangaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1907 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Zustandsart:** | teilweise renovierungsbedürftig |

## Umfeld

| | |
|---|---|
| **nächste Stadt:** | Würzburg |
| **Gebiet:** | Wohngebiet |
| **Distanz zum Bus:** | ca. 0,1 km |
| **Distanz zum Fernbahnhof:** | ca. 7 km |
| **Distanz zum Flughafen:** | ca. 100 km |
| **Distanz zur Autobahn:** | ca. 4 km |
| **Distanz zum Zentrum:** | ca. 0,2 km |
| **Distanz zur Kindertagesstätte:** | ca. 0,5 m |
| **Distanz zur Grundschule:** | ca. 1 m |
| **Distanz zur Hauptschule:** | ca. 1 m |
| **Distanz zur Realschule:** | ca. 1 m |
| **Distanz zum Gymnasium:** | ca. 6 m |
| **Distanz zur Hochschule:** | ca. 6 m |
| **Distanz zur Universität:** | ca. 6 m |

## Verwaltung

| | |
|---|---|
| **Nutzungsart:** | Anlage / Rendite, Gewerbe, Wohnen |
| **vermietet (in %):** | 35 |
| **verfügbar ab:** | EG und DG sind frei geworden; Obergeschoss vermietet; |
| **Zugang zum Objekt ab:** | nach Absprache |
| **Gewerbliche Nutzung möglich:** | teilweise |
| **denkmalgeschützt:** | nein |
| **Stand vom:** | 06.10.2026 |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| **Energieausweis vorhanden:** | ja |

| | |
|---|---|
| **Energieeffizienzklasse:** | H |
| **erstellt am:** | 24.07.2025 |
| **gültig bis:** | 23.07.2035 |
| **Art des Energieausweises:** | nach Bedarf |
| **Endenergiebedarf insgesamt:** | ca. 485,2 kWh/(m²a) |

## Beschreibung im Detail

Hier bietet sich ein wertbeständige Kapitalanlage als Wohnen für Familien oder die gewerbliche Nutzung an!

Das Haus befindet sich nah am Ortskern und an den Bushaltestellen; zusätzlich punktet es mit der Nähe zu den Schulen und Verkehrsanbindungen.

Die Obergeschosswohnung hat einen Balkon und Zugang zu einer Terrasse über der Garage.

Die 3-Zi.-Wohnung im Dachgeschoss ist frei!

Das Erdgeschoss ist aktuell frei geworden!

Das Haus liegt im Ort Höchberg, nicht weit zu Schule, Kindergärten, Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten und Freizeitmöglichkeiten.

Die Hauptwohnung hat 3,5 Zimmer, ist z. Z. vermietet.

Im Kellergeschosses befinden sich versch. Abstellräume. Es gibt 2 Garagen und 1 Stellplatz auf dem Grundstück.

## Beschreibung der Lage

Höchberg hat sich zu einer attraktiven und beliebten Marktgemeinde mit hoher Lebens- und Wohnqualität direkt vor den Toren der Universitätsstadt Würzburg entwickelt.

Es gibt vielfältige Freizeitmöglichkeiten und Vereine. Die "Höchberger Kulturscheune" ist weit im Landkreis bekannt.

Die Mainlandhalle und die TG-Halle bieten immer wieder attraktive Veranstaltungen und Sportwettkämpfe.

Es gibt eine große Vielfallt von Vereinen und ein damit verbundenes reges Vereinleben und Angbote für Groß und Klein.

Einmal wöchentlich findet auf dem Marktplatz ein "grüner" Wochenmarkt statt.

Im Altort gibt es verschhiedenste Läden, eine große Anzahl von Fachärzten, Apotheke, Kindergärten und Schulen. Eine diverenzierte Auswahl an Cafes und Gaststätten laden zur Einkehr ein!

In der Peripherie liegen für die größeren Einkäufe einige Supermärkte und Diskounter.

Die Sportstätten, das Mainland-Hallenbad und viele Spazier.- und Radwege laden zur Bewegung und Begegnungen ein!

Die Marktgemeinde Höchberg ist bestens an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden (Stadtbuslinien 17 und 18, sowie die diversen Buslinien in den westlichen Landkreis, bis nach Marktheidenfeld).

## Beschreibung der Ausstattung

Dieses 3-Familien-Wohnhaus wurde 1907 gebaut. Es ist mit Steinböden, Fliesen, Kunststoffböden und Holzdielenböden, sowie Parkett ausgestattet.

Die Fenster sind überweigend Holzdoppelfenster mit Rolläden. Die Sanitärräume haben Tageslicht.

In der Wohnung im 1. OG gibt es sehr schöne aufgearbeitete Massivholzdielen. Die Gasthermen wurden 2000 und 2021 in 2 Etagen erneuert. Im EG/Gewerbe werden elektrische Nachtspeicheröfen genutzt.

Im Keller befinden sich verschiedene Abstellmögichkeiten.

Es gibt zwei Garagen und 1 Abstellplatz; sowie einen kleinen Innenhof und ein Nebengebäude.

## Beschreibung der Preisgestaltung

395.000,-- Euro

## Details zur Provision

Käuferprovision: 3,57 % a. d. 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, 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 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.

Der Energieausweis wurde beantragt und wird in Kürze veröffentlicht!

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

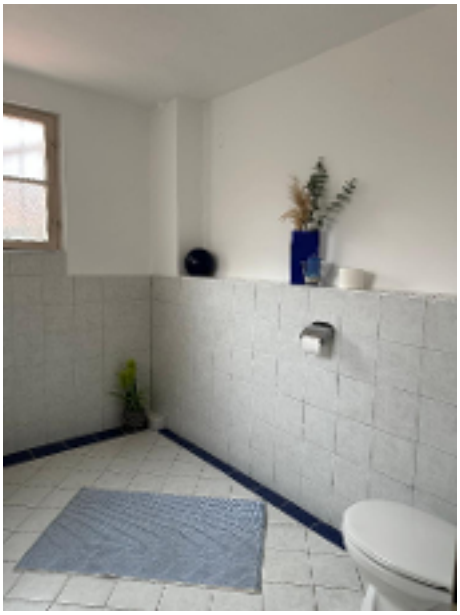
## Galerie



Großer Seminarraum im EG



Sozialraum EG - Bürovermietung



WC der Gewerbevermietung



Küche im OG mit schönen Holzdielen und kl. Balkon

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



Großer Wohnraum mit Balkon im OG - mit wunderschönem Parkett



Teilansicht des antiken Kachelofens im 1. OG

## Agentur

### Das Angebot wird betreut von

| | |
|---|---|
| **Firma:** | Hettiger Immobilien |
| **Adresse:** | Pfarrer-Hußlein-Straße 32<br>DE-97204 Höchberg<br>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