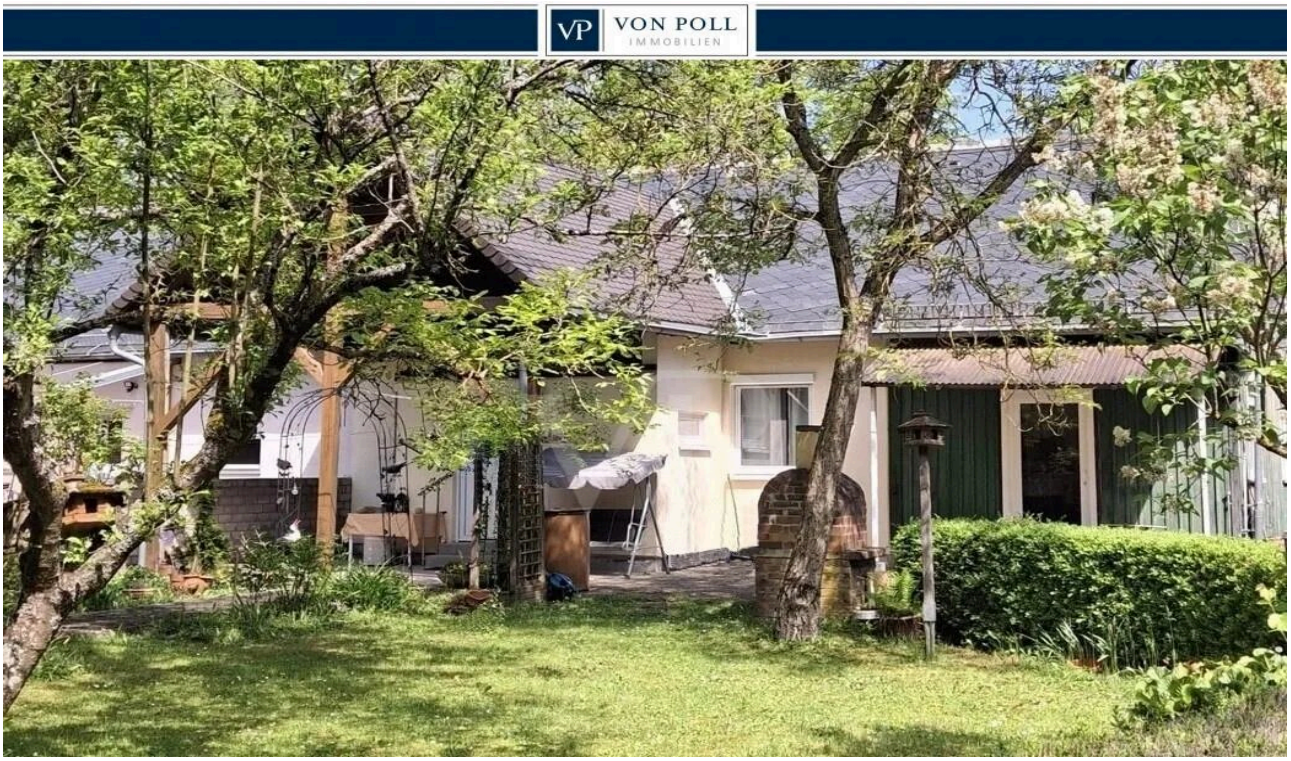
Höchberg – Höchberg (Markt)

Jenseits des Mainstreams

Objektnummer: 26050024



KAUFPREIS: 460.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1100 m²

Objektnummer: 26050024 - 97204 Höchberg – Höchberg (Markt)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26050024 - 97204 Höchberg – Höchberg (Markt)

Auf einen Blick

Objektnummer	26050024
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1902
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	460.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26050024 - 97204 Höchberg – Höchberg (Markt)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.05.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	432.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1902

Objektnummer: 26050024 - 97204 Höchberg – Höchberg (Markt)

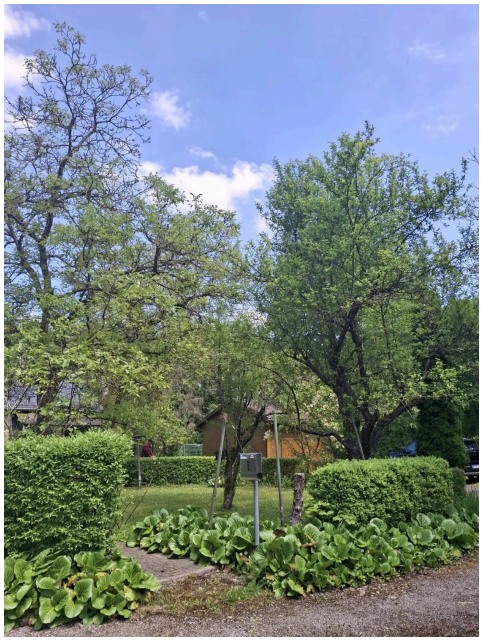
Die Immobilie





Objektnummer: 26050024 - 97204 Höchberg – Höchberg (Markt)

Die Immobilie





Objektnummer: 26050024 - 97204 Höchberg – Höchberg (Markt)

Die Immobilie





Objektnummer: 26050024 - 97204 Höchberg – Höchberg (Markt)

Die Immobilie

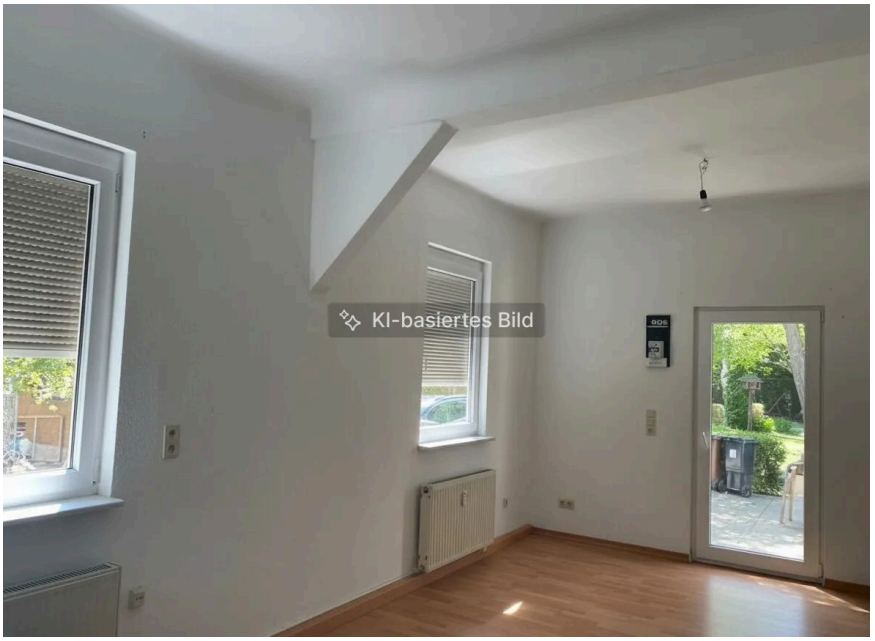




Objektnummer: 26050024 - 97204 Höchberg – Höchberg (Markt)

Die Immobilie





Objektnummer: 26050024 - 97204 Höchberg – Höchberg (Markt)

Die Immobilie





Objektnummer: 26050024 - 97204 Höchberg – Höchberg (Markt)

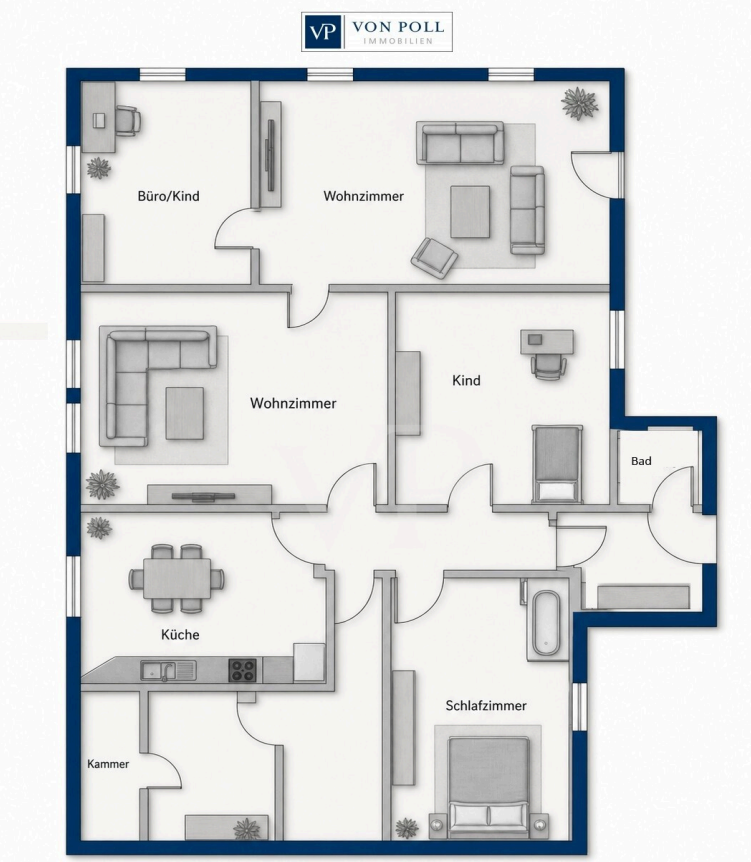
Die Immobilie





Objektnummer: 26050024 - 97204 Höchberg – Höchberg (Markt)

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26050024 - 97204 Höchberg – Höchberg (Markt)

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause im Grünen:
Manche Orte vermitteln bereits beim ersten Besuch ein besonderes Gefühl. Diese Doppelhaushälfte am Ortsrand von Höchberg, direkt vor den Toren Würzburgs, gehört genau dazu.

Eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung und und umgeben von einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück, eröffnet sich hier ein Rückzugsort für alle, die Natur, Freiheit und Individualität schätzen.
Vogelgezwitscher statt Straßenlärm, Natur pur statt dichter Bebauung - ein Platz, ein besonderes Fleckchen Erde, an dem man durchatmen und zur Ruhe kommen kann.

Auf rund 125 qm Wohnfläche verteilen sich 5 Zimmer auf einer Ebene.
Das Haus präsentiert sich mit ehrlichem Charakter,...hier befindet sich kein Zuhause von der Stange, sondern ein Ort, den Sie nach eigenen Vorstellungen gestalten können.

Das Herzstück der Immobilie ist zweifellos das beeindruckende Grundstück von 1.100 qm.
Ob blühender Garten, Spielparadies für Kinder, Rückzugsort für Naturliebhaber oder Platz für kreative Projekte, die Möglichkeiten sind nahezu grenzenlos.

Diese Immobilie bietet nicht nur Wohnraum, sondern die seltene Gelegnheit, einen ganz besonderen Lebensraum zu schaffen.
Ein Fleckchen Erde für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen und das Potenzial einer einzigartigen Lage zu schätzen wissen.

Weitere Informationen zu Details, wie Raumaufteilung, Ausstattung oder Nutzungsmöglichkeiten, können wir gerne unter der 0160/8430697 vorab erläutern.

Objektnummer: 26050024 - 97204 Höchberg – Höchberg (Markt)

Ausstattung und Details

* Haus in Holzständerkonstruktion von 1902
* Gas-Brennwertheizung von 2018
* Fenster, Rollos, Haustüre, Flüssiggas-Tank 1999
* Windfang/Anbau von 2004
* Garage von 2004
* Deckenhöhe 2,90 m
* Zisterne
* Kanal von 2000
* nicht unterkellert

Objektnummer: 26050024 - 97204 Höchberg – Höchberg (Markt)

Alles zum Standort

Höchberg präsentiert sich als eine äußerst attraktive und wohlhabende Gemeinde unmittelbar an der lebendigen Stadt Würzburg, die mit ihrer kompakten Größe und hervorragenden Infrastruktur ein ideales Umfeld für anspruchsvolle Familien bietet. Die ruhige, sichere Lage in einem Vorort mit rund 9.500 Einwohnern schafft eine harmonische Verbindung aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe. Die exzellente Anbindung an Würzburgs vielfältige Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie ein stabiler Arbeitsmarkt machen Höchberg zu einem zukunftssicheren Wohnstandort, der Lebensqualität und Sicherheit in einem ausgewogenen Maß vereint.

Die Gemeinde überzeugt besonders Familien durch ihr freundliches, gemeinschaftliches Umfeld und eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. In Höchberg finden Kinder und Eltern gleichermaßen Raum für Entwicklung und Erholung – von großzügigen Spielplätzen, die nur wenige Gehminuten entfernt sind, bis hin zu vielfältigen Sportangeboten, die aktive Lebensstile fördern. Die Nähe zum Bonnhoefer Gemeindehaus und der Freilichtbühne des Theater Ensemble Würzburg bereichern das kulturelle Leben und bieten abwechslungsreiche Unterhaltung für Groß und Klein.

Für Familien mit Kindern ist die Bildungslandschaft in Höchberg besonders überzeugend: Kindergärten wie „Pusteblume“ und die evangelische Montessori-Kindertagesstätte sind gut erreichbar und schaffen eine liebevolle und fördernde Umgebung für die Kleinsten. Weiterführende Schulen wie die Jakob-Stoll-Realschule und die Leopold-Sonnemann-Realschule liegen ebenfalls in angenehmer Nähe. Die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, etwa durch die nahegelegenen Bushaltestellen Hexenbruch und Norbertstraße, garantiert eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie.

Auch die gesundheitliche Versorgung ist für Familien optimal: Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken sind gut erreichbar.
Die Nähe zu renommierten Kliniken in Würzburg rundet das Bild eines rundum sorglosen Lebensumfelds ab. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Aldi Süd, Lidl und tegut, sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags.

Höchberg bietet somit für Familien eine einzigartige Kombination aus Sicherheit, erstklassiger Bildung, vielfältigen Freizeitangeboten und einer herzlichen Gemeinschaft.

Objektnummer: 26050024 - 97204 Höchberg – Höchberg (Markt)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen
Tel.: +49 9321 - 92 44 995
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com