

Exposé

Reihenhaus in Höchberg

Reihenhaus mit Garten in 97204 Höchberg am Hexenbruch – ruhig, gepflegt & vielseitig



Objekt-Nr. OM-418910

Reihenhaus

Verkauf: **465.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Wachsmuth

Albrecht-Dürer-Straße 41
97204 Höchberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	165,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	120,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	150,00 m²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Reihenmittelhaus wurde 1971 errichtet und in den vergangenen Jahren laufend instand gehalten sowie in den letzten Monaten in mehreren Bereichen renoviert.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, soliden Zustand und bietet ca. 110 m² Wohnfläche.

Zusätzlich stehen im Untergeschoss ein wohnlich nutzbarer Raum mit Tageslicht von ca. 20 m² sowie weitere Abstell- und Funktionsflächen zur Verfügung. Die Gesamtnutzfläche beträgt rund 150 m², wodurch sich insgesamt eine großzügige Gesamtfläche über mehrere Ebenen ergibt.

Im Erdgeschoss befinden sich der Ess- und Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und dem Garten, die separate Küche sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss verfügt über zwei abgeschlossene Zimmer, darunter ein großzügiges Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Das größere Zimmer könnte bei Bedarf weiter unterteilt werden.

Beheizt wird das Haus über eine Gastherme der Marke Vaillant. Die Anlage ist funktionsfähig und wurde regelmäßig gewartet.

Ausstattung

- Terrasse mit Garten
- Separate Küche mit Einbauküche
- Parkettböden im Erd- und Obergeschoss
- Laminat im Souterrain
- Starkstromanschluss (380 V / 400 V) im Keller
- Badezimmer mit Badewanne
- Gäste-WC mit Sitzwanne im Erdgeschoss
- Wohnlich nutzbarer Raum im Souterrain mit Tageslicht
- Keller und Abstellflächen
- Teilweise erneuerte bzw. instand gesetzte Fenster inkl. Jalousien
- Überarbeitete Elektroinstallation (u. a. Sicherungskasten, Stromkreise)
- Gastherme der Marke Vaillant, regelmäßig gewartet
- Öffentliche Stellplätze direkt vor dem Haus, 2 davon mit E-Ladestationen
- Familienfreundliche Lage mit einem Spielplatz direkt gegenüber

Fußboden:

Parkett, Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Hier ist die ergänzte Liste für Ihre Objektbeschreibung:

Terrasse mit Garten

Separate Küche mit Einbauküche

Parkettböden im Erd- und Obergeschoss

Laminat im Souterrain

Badezimmer mit Badewanne

Gäste-WC mit Sitzwanne im Erdgeschoss

Wohnlich nutzbarer Raum im Souterrain mit Tageslicht

Keller und Abstellflächen

Starkstromanschluss (380 V / 400 V) im Keller (ideal für Werkstatt, Sauna oder schwere Geräte)

Teilweise erneuerte bzw. instand gesetzte Fenster inkl. Jalousien

Überarbeitete Elektroinstallation (u. a. Sicherungskasten, Stromkreise)

Gastherme der Marke Vaillant, regelmäßig gewartet

Öffentliche Stellplätze direkt vor dem Haus, 2 davon mit E-Ladestationen

Lage

Die Immobilie liegt in der Albrecht-Dürer-Straße im beliebten Wohngebiet Hexenbruch in Höchberg. Die Lage ist ruhig und geprägt von aufgelockerter Bebauung sowie geringer Verkehrsbelastung (Tempo-30-Zone).

Höchberg grenzt unmittelbar an die Stadt Würzburg (Stadtteil Zellerau). Die Würzburger Innenstadt ist in ca. 8-10 Minuten mit dem Auto oder etwa 15 Minuten mit dem Bus erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die Nachbarschaft ist gepflegt und freundlich und bietet ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld mit guter Infrastruktur sowie Nähe zu Grün- und Naherholungsflächen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	197,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Esszimmer

Exposé - Galerie



Gästetoilette EG



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 1



Wohnzimmer Ansicht 2

Exposé - Galerie



Bsp. Möblierung Wohnzimmer



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Aufgang



Gäste/Arbeit/Kinder Ansicht 1

Exposé - Galerie



Gäste/Arbeit/Kinder Ansicht 2



Bsp.Möblierung Gäste/Arbeit/Ki

Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Schlafzimmer Ansicht 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ansicht 2



Bsp. Möblierung Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ausblick Schlafzimmer



Souterrain Ansicht 1

Exposé - Galerie



Souterrain Ansicht 2



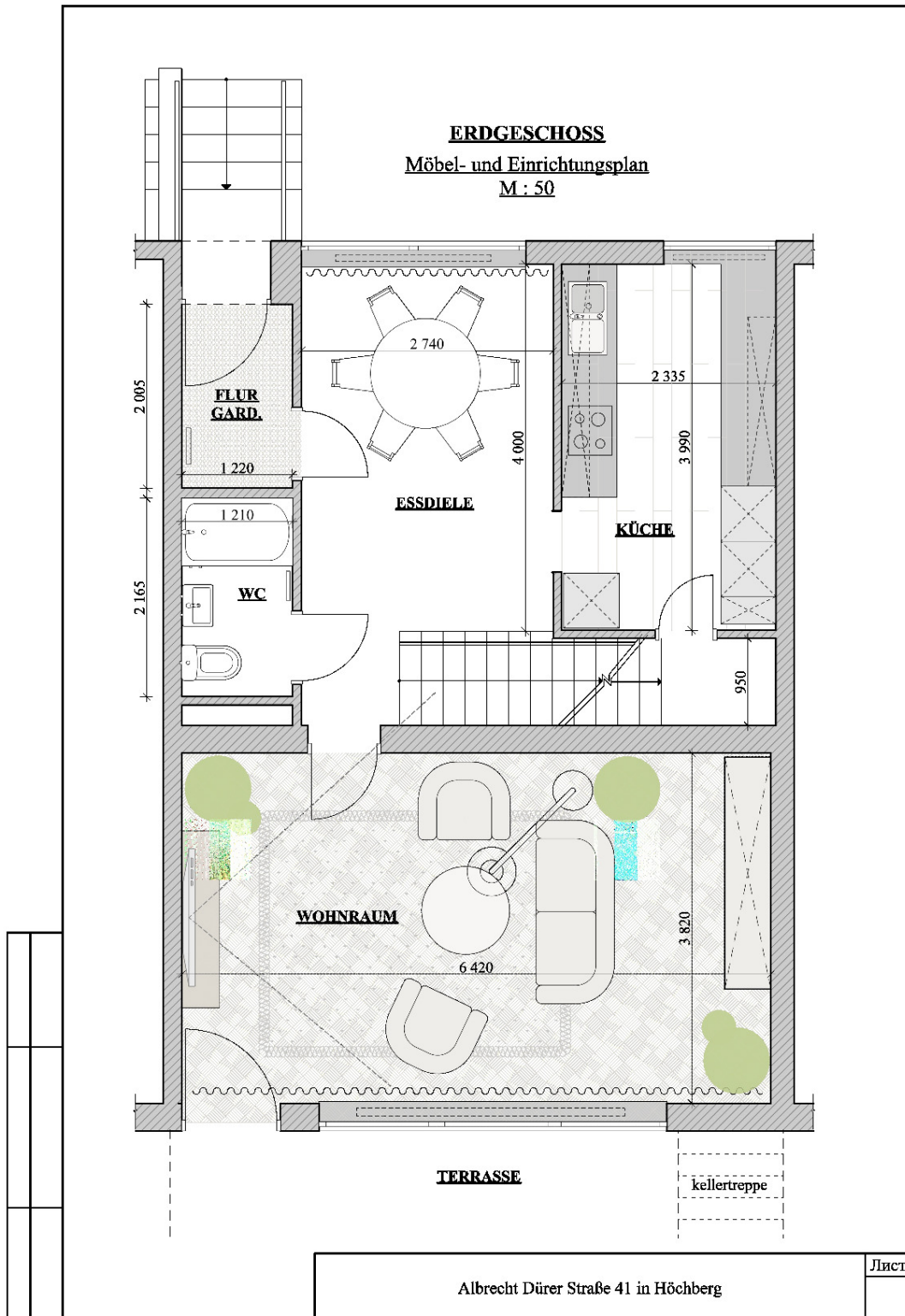
Bsp. Möblierung Souterrain

Exposé - Galerie

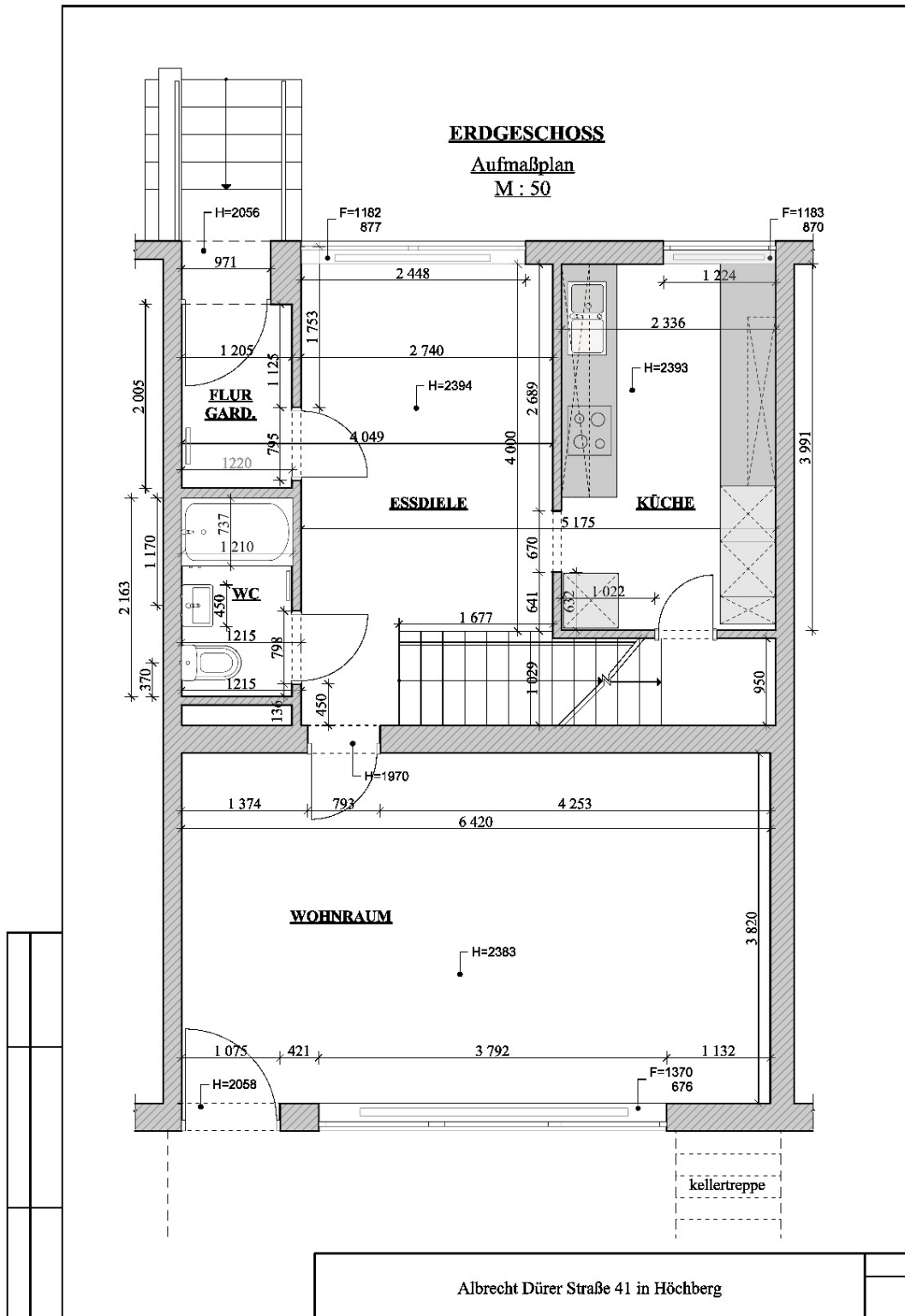


Luftbild

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

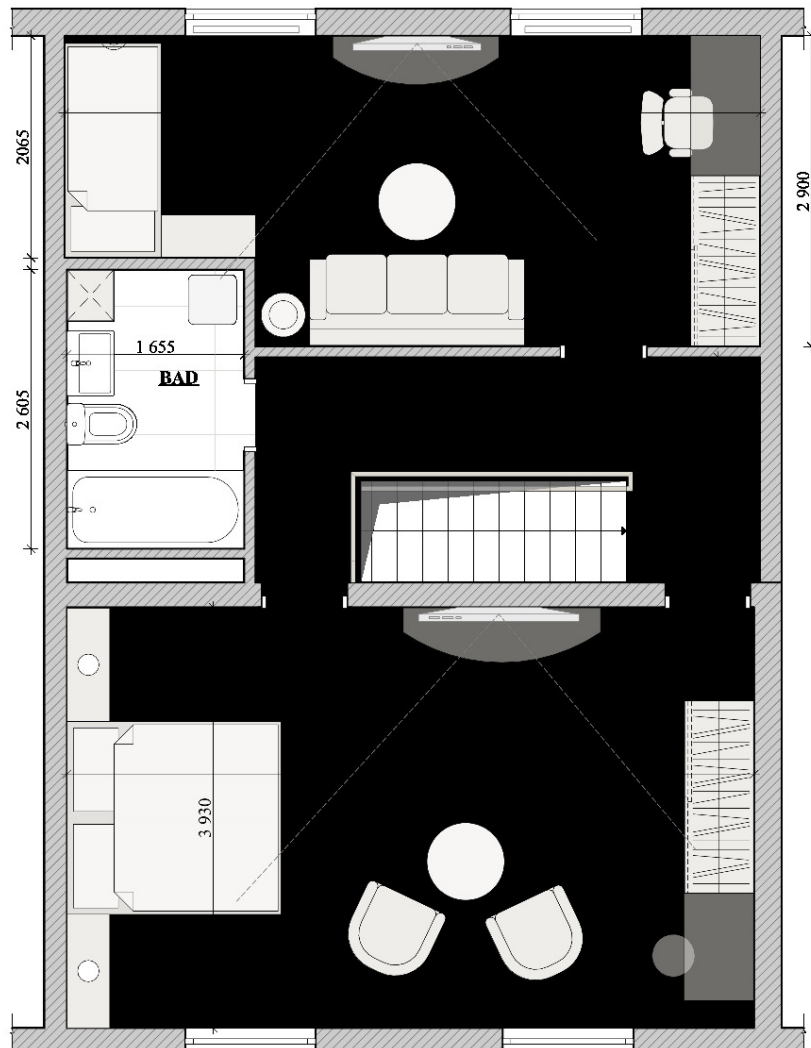


Exposé - Grundrisse

OBERGESCHOSS

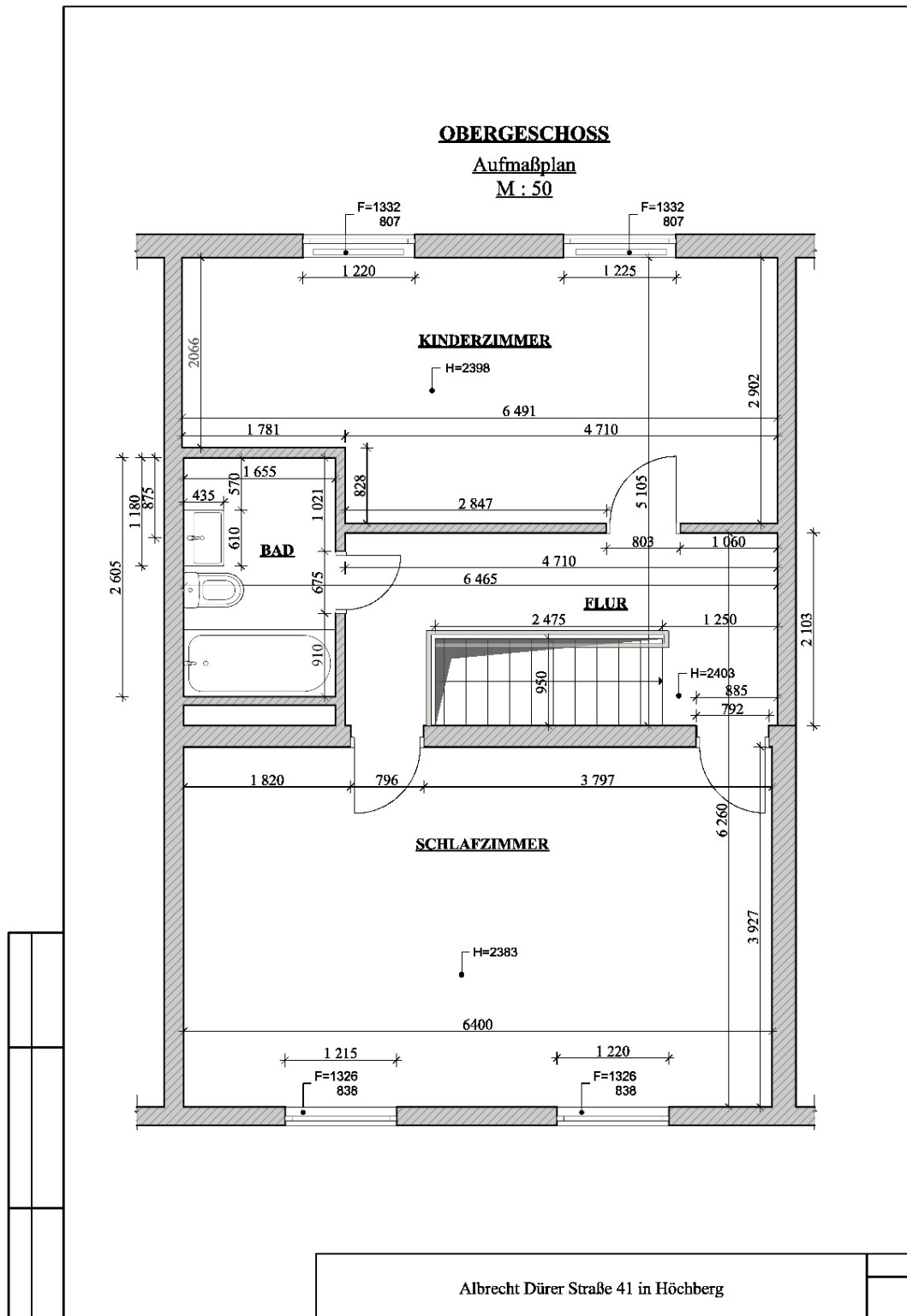
Möbel- und Einrichtungsplan

M : 50



Albrecht Dürer Straße 41 in Höchberg

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

