

Exposé

Reihenhaus in Höchberg

**Sofort einziehen - modernisiertes Reihemittelhaus -
provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-432633

Reihenhaus

Verkauf: **499.000 €**

97204 Höchberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	215,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	107,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Reihenhaus besticht mit 107 m² Wohnfläche auf einem 215 m² großen Grundstück in einer der begehrtesten Wohnlagen im Würzburger Umland. Das Haus wurde 2026 umfassend modernisiert und bietet somit langfristige Sorgenfreiheit ohne anstehende Investitionen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie der große, helle Wohn- und Essbereich mit Blick auf die Terrasse und den gepflegten Garten, eine separate Küche sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss empfängt sie das neu gestaltete Badezimmer, das Schlafzimmer sowie drei weitere gut geschnittene Räume - ideal nutzbar als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Im Keller findet sich ein weiterer, großzügiger Raum mit Tageslicht sowie ein Kellerraum mit ausreichend Stauraum sowie der neu installierten Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine nur wenige Meter entfernte Garage zu erwerben (KP 15.000 €).

Dieser Wohnraum ist ideal für Familien, die Wert auf eine solide energetische Basis und sofortigen Wohnkomfort ohne Renovierungsstau legen.

Bei den gezeigten Fotos handelt es sich um Originalfotos (keine KI) mit einer Beispiel-Möblierung.

Ausstattung

- 2026 umfangreich modernisiert
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (2026)
- Wohnräume mit Echtholzparkett, Badezimmer neu gefliest
- Fenster Kunststoff mit Doppelverglasung
- Gäste-WC
- Bad mit Badewanne
- Terrasse & gepflegter Garten

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Dieses Reihenhaus befindet sich in attraktiver und familienfreundlicher Lage im beliebten Wohngebiet Hexenbruch in Höchberg (PLZ 97204). Die ruhige Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, wenig Durchgangsverkehr sowie einem angenehmen, gewachsenen nachbarschaftlichen Umfeld.

Höchberg grenzt unmittelbar an die Universitäts- und Weinstadt Würzburg und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im direkten Stadtumfeld. Die Würzburger Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten mit dem Auto oder bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Eine gute Busanbindung sorgt für flexible Mobilität – ideal für Berufspendler, Studierende und Familien.

Infrastruktur & Nahversorgung

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe:

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken sowie Gastronomiebetriebe sind schnell erreichbar. Zudem bietet Höchberg ein vielfältiges Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen, Grund- und weiterführenden Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

Freizeit & Erholung

Die Lage am Rande des Naturraums ermöglicht einen hohen Freizeitwert. Spazier- und Radwege, Wiesen und Felder befinden sich in unmittelbarer Umgebung und laden zu Aktivitäten im Grünen ein. Auch das nahegelegene Naherholungsgebiet rund um Würzburg bietet vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung.

Verkehrsanbindung:

- schnelle Anbindung an die B27 sowie die Autobahnen A3 und A81
- kurze Wege nach Würzburg und in die umliegenden Gemeinden
- gute ÖPNV-Anbindung mit regelmäßigen Busverbindungen

Die Lage im Hexenbruch vereint ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit hervorragender Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Stadt Würzburg. Eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	73,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnbereich mit Gartenblick

Exposé - Galerie



geräumige Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Homeoffice