

Exposé

Wohnung in Höchberg

PROVISIONSFREI: Barrierefreie 3-4-Zimmer-Wohnung in Bestlage von Höchberg – Hexenbruch Würzburg



Objekt-Nr. OM-437521

Wohnung

Verkauf: **329.900 €**

Ansprechpartner:
Diana Ilechko

Allerseeweg 14
97204 Höchberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974
Etagen	4
Zimmer	4,00
Wohnfläche	97,00 m²
Energieträger	Öl

Hausgeld mtl.	537 €
Übernahme	sofort
Zustand	renoviert
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie sparen 11.780 Euro Maklerprovision!

In begehrter Wohnlage von Höchberg–Hexenbruch bei Würzburg befindet sich diese großzügig geschnittene, barrierefreie Erdgeschosswohnung. Die Einheit wurde ursprünglich als 4-Zimmer-Wohnung geplant, jedoch als 3-Zimmer-Variante realisiert. Dadurch entstand ein besonders offenes, lichtdurchflutetes Raumgefühl mit überdurchschnittlich großen Wohnbereichen.

Bei Bedarf kann die Wohnung wieder als 4-Zimmer-Wohnung genutzt werden: Im Abstellraum sind bereits Küchenanschlüsse vorhanden, da dort ursprünglich die Küche vorgesehen war. Die derzeitige Küche war ursprünglich als Schlafzimmer geplant und kann entsprechend wieder so genutzt werden. Somit bietet die Wohnung eine flexible Nutzung als 3- oder 4-Zimmer-Wohnung – je nach Lebenssituation.

Raumaufteilung & Highlights:

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der geräumige Eingangsbereich mit einem großzügigen Abstellraum und viel Stauraum – eine Seltenheit in vergleichbaren Objekten.

Das Wohnzimmer, die Küche sowie das Kinderzimmer verfügen jeweils über eine komplette Wand mit bodentiefen Fenstern. Diese sorgen nicht nur für hervorragende Lichtverhältnisse, sondern ermöglichen auch direkten Zugang zum großen, überdachten Balkon.

Der Balkon ist seitlich am Haus gelegen, angenehm ruhig und bietet einen Blick ins Grüne – ideal für entspannte Stunden im Freien mit hoher Privatsphäre.

Sanitäre Ausstattung:

- Separates WC mit Tageslicht
- Badezimmer mit Badewanne und Tageslicht

Beide Räume profitieren von natürlicher Belichtung und Belüftung – ein klarer Mehrwert gegenüber innenliegenden Lösungen.

Zustand & Ausstattung:

Die Wohnung wurde renoviert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Ein teilweiser Möblierungsbestand ist im Kaufpreis enthalten, was insbesondere für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit kurzfristigem Einzugswunsch interessant ist.

Die Lage im Erdgeschoss ermöglicht einen vollständig barrierefreien Zugang – komfortabel für alle Altersgruppen.

Stellplätze (optional):

- Oberirdischer Stellplatz: 10.000 €
- Tiefgaragenstellplatz: 15.000 €

Beide Stellplätze können optional zusätzlich erworben werden.

Lage

Allerseeweg 14 Höchberg. Die Wohnung befindet sich in begehrter Wohnlage von Höchberg–Hexenbruch bei Würzburg – einer der gefragtesten und hochwertigsten Wohnlagen im Würzburger Umland. Das Umfeld zeichnet sich durch gepflegte Bebauung, eine angenehme Nachbarschaft und viel Grün aus. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Anbindung an Würzburg sowie an die Autobahn ist sehr gut. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld macht diese Lage besonders attraktiv.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	160,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkonzugang

Exposé - Galerie



Geräumiges helles Wohnzimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Helles Kinderzimmer mit Balkon



Großzügiger Flur

Exposé - Galerie



Großzügiger Flur



Modernes Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Separates WC mit Fenster



Abstellraum, Küchenanschluss

Exposé - Galerie



Großzügiger Balkon



Balkon mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Begrünter Innenhof



Gepflegter Innenhof

Exposé - Galerie



Fahrradkeller



Hauseingang mit Blick zum Hof

Exposé - Galerie

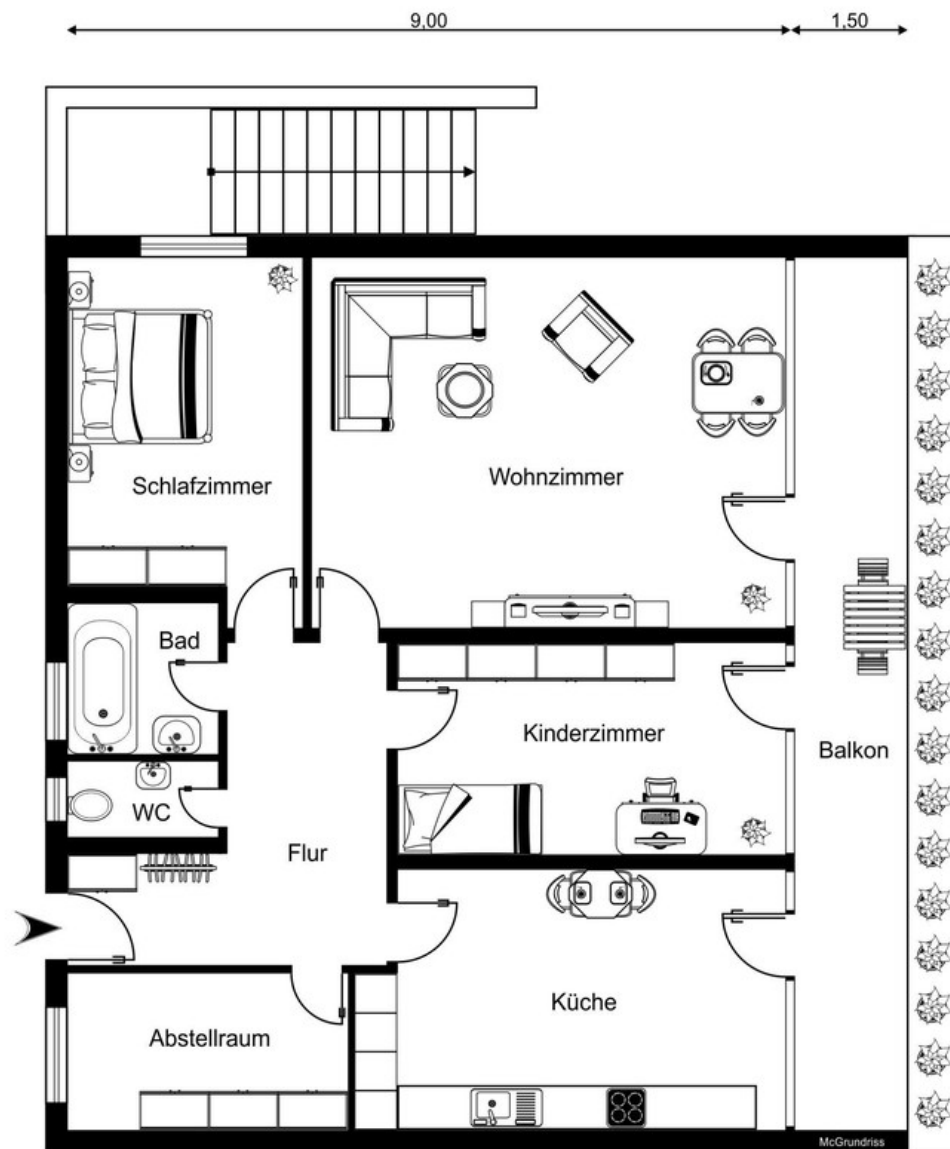


Barrierefreier Zugang zum Haus



Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss