

# Exposé

## Wohnung in Höchberg

**Provisionsfrei: Bezugsfertige barrierefreie 4-Zimmer-Wohnung in Bestlage von Höchberg- Würzburg.**



Objekt-Nr. OM-449416

**Wohnung**

Verkauf: **299.990 €**

Ansprechpartner:  
Diana Ilechko

Allerseeweg 14  
97204 Höchberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	97,20 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie sparen 10.700 Euro Maklerprovision!

Die Bilder sind original.

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 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 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 und 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.

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 fragtesten 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 sehr attraktiv.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	160,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Großzügiger Balkon

# Exposé - Galerie



Küche mit Zugang zum Balkon



Modernes Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Helles Kinderzimmer mit Balkon



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Separates WC mit Fenster



Abstellraum, Küchenanschluss

# Exposé - Galerie



Großzügiger Flur



Begrünter Innenhof

# Exposé - Galerie



Gepflegter Innenhof



Balkon mit Blick ins Grüne

# Exposé - Galerie



Fahrradkeller



Hauseingang mit Blick zum Hof

# Exposé - Galerie

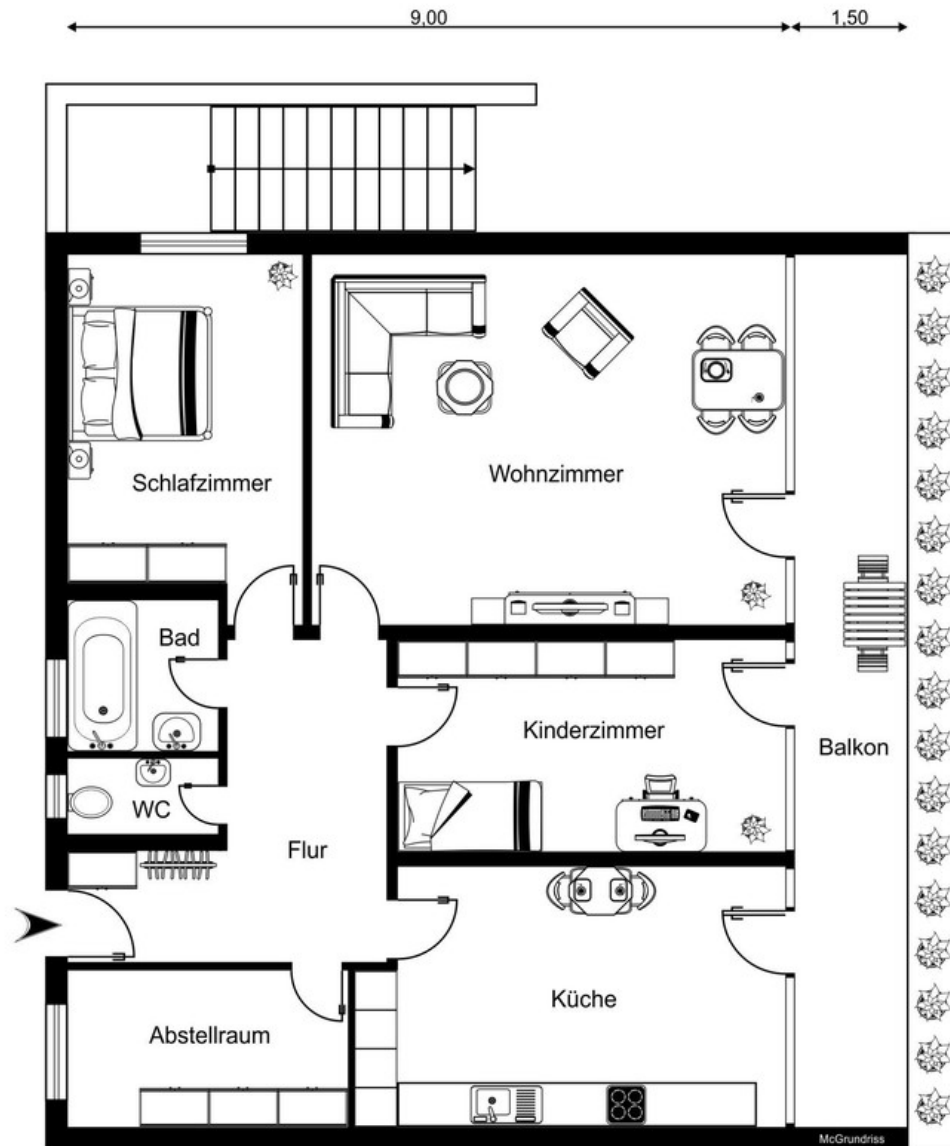


Barrierefreier Zugang zum Haus



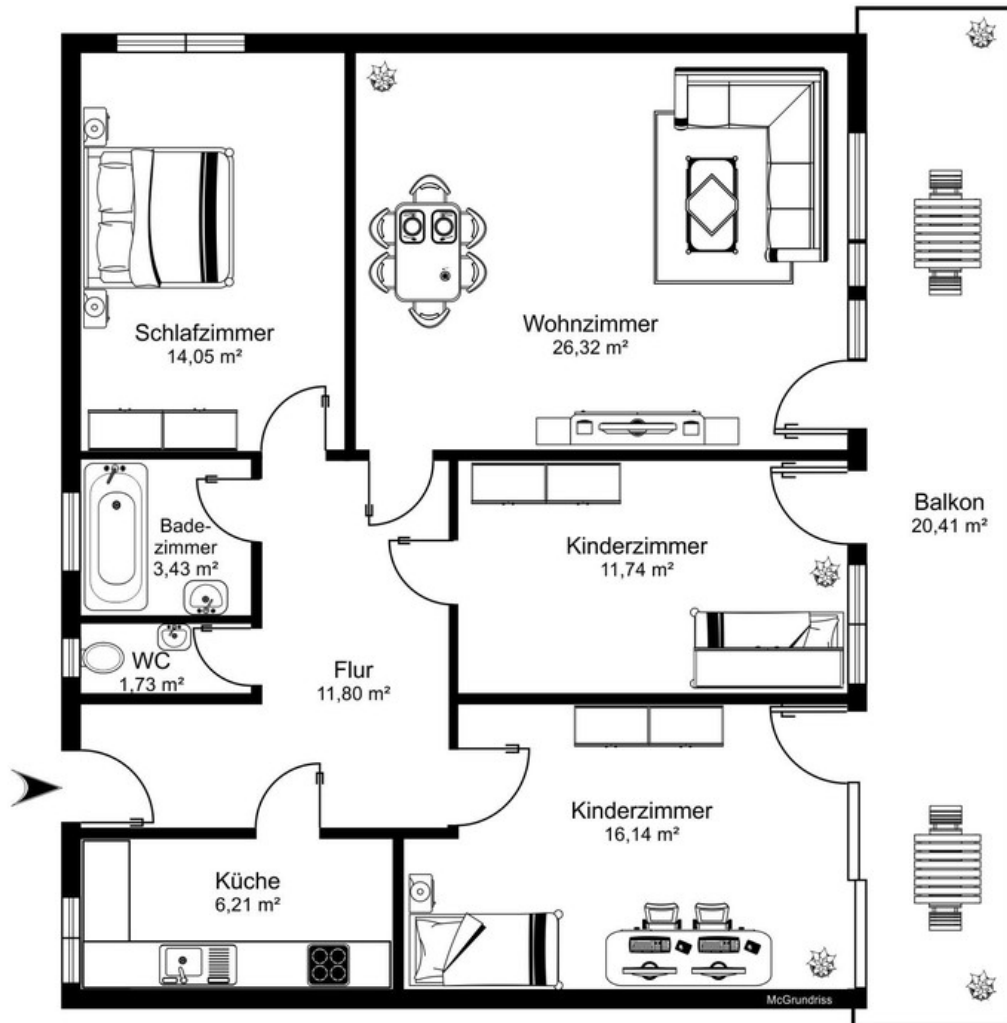
Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss als 3-Zi

# Exposé - Grundrisse



Grundriss als 4-Zi