

# Exposé

## Wohnung in Höchberg

**PROVISIONSFREI: Barrierefreie renovierte Wohnung in Bestlage Höchberg- Würzburg. Sofort frei.**



Objekt-Nr. OM-454329

### 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	97,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie sparen 10.700 Euro Maklerprovision!

Die Bilder sind original.

In begehrter Wohnlage nahe Würzburg erwartet Sie diese helle und großzügig geschnittene Erdgeschosswohnung mit barrierefreiem Zugang. Ursprünglich als 4-Zimmer-Wohnung geplant, wurde sie als offene 3-Zimmer-Variante umgesetzt – mit weitläufigen Wohnbereichen und einem besonders angenehmen Raumgefühl.

Dank vorhandener Küchenanschlüsse im Abstellraum lässt sich die Wohnung bei Bedarf wieder flexibel als 4-Zimmer-Wohnung nutzen. Die aktuelle Küche kann dann wieder als Schlafzimmer dienen – ideal für unterschiedliche Lebenssituationen.

Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer, in der Küche und im Kinderzimmer sorgen für viel Licht und führen direkt auf den großen, überdachten Balkon. Dieser liegt ruhig seitlich am Haus, bietet Blick ins Grüne und viel Privatsphäre.

Zur Ausstattung gehören ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein separates Tageslicht-WC. Die Wohnung wurde renoviert, befindet sich in sehr gepflegtem Zustand und wird inklusive teilweiser Möblierung verkauft.

Optional können ein Außenstellplatz für 10.000 € sowie ein Tiefgaragenstellplatz für 15.000 € erworben werden.

Eine flexible, helle und komfortable Wohnung in attraktiver Lage – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger.

## 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 sehr attraktiv.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	160,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Balkon mit Blick ins Grüne

# Exposé - Galerie



Geräumiges helles Wohnzimmer



Modernes Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Helles Kinderzimmer mit Balkon



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Separates WC mit Fenster



Abstellraum, Küchenanschluss

# Exposé - Galerie



Großzügiger Flur



Großzügiger Balkon

# Exposé - Galerie



Begrünter Innenhof



Gepflegter Innenhof

# Exposé - Galerie



Fahrradkeller



Hauseingang mit Blick zum Hof

# Exposé - Galerie

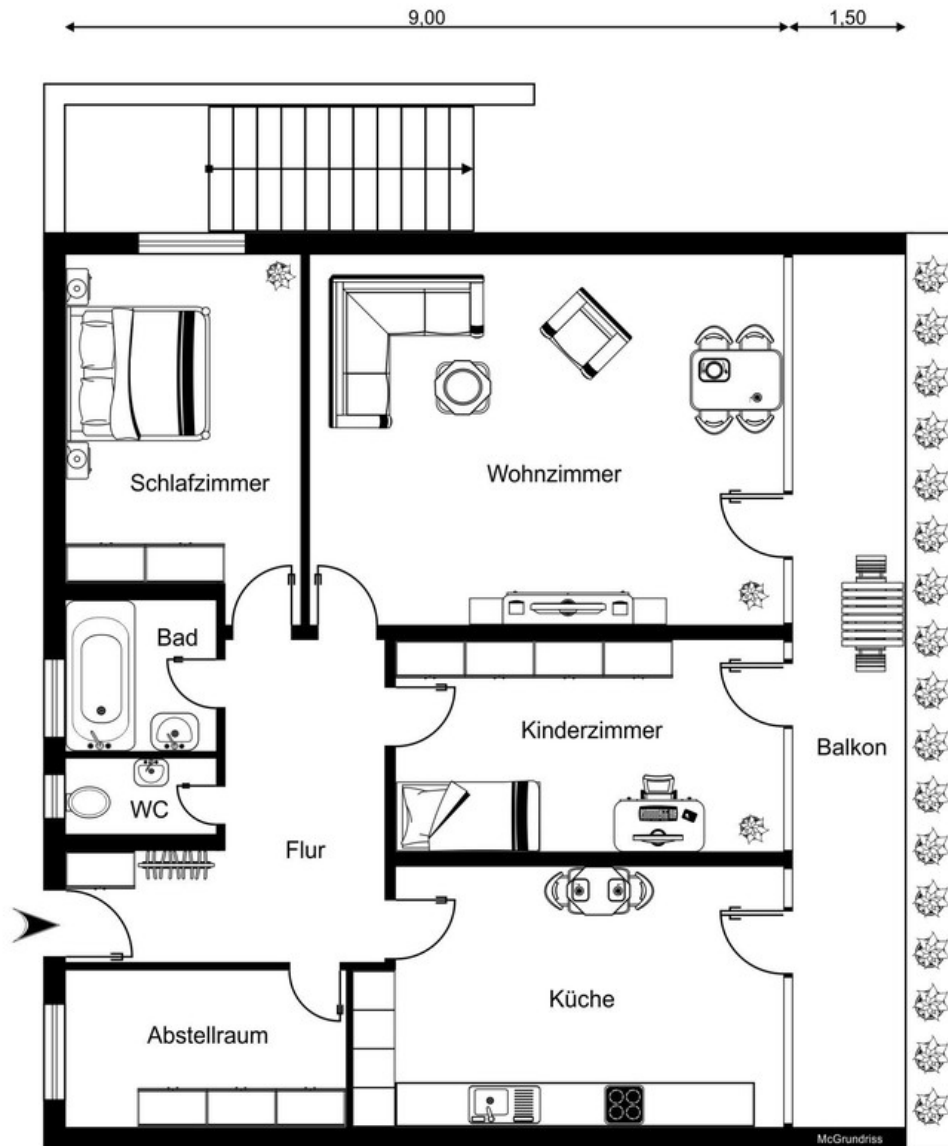


Barrierefreier Zugang zum Haus



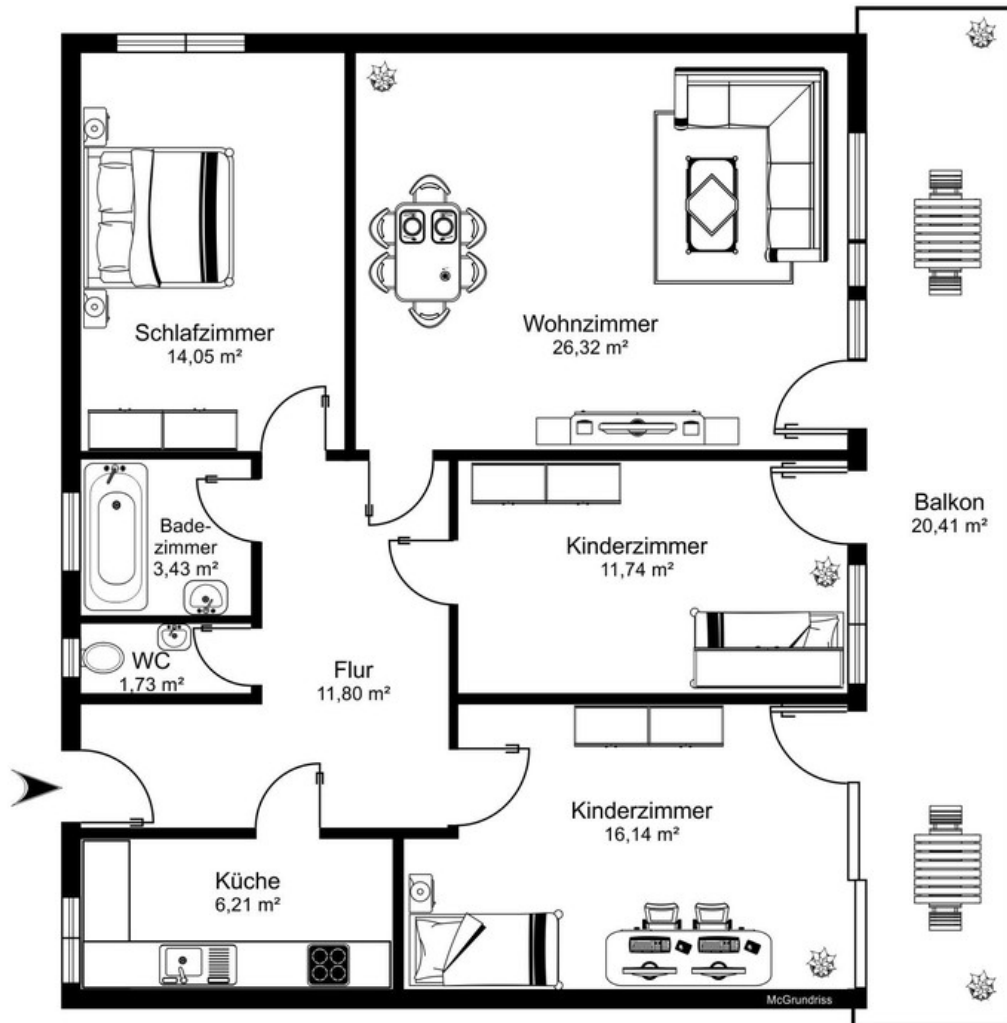
Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss als 3-Zi

# Exposé - Grundrisse



Grundriss als 4-Zi