

Exposé

Einfamilienhaus in Höchberg

**Großzügiges, hochwertig modernisiertes Einfamilienhaus
bei Würzburg – 285 m², PV & Wärmepumpe**



Objekt-Nr. OM-460885

Einfamilienhaus

Verkauf: **929.000 €**

97204 Höchberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	450,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	6,50	Garagen	1
Wohnfläche	285,44 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus verbindet rund 285 m² Wohnfläche mit hochwertiger Ausstattung, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem konsequent modernisierten Energiekonzept. In zentraler Lage von Höchberg unmittelbar bei Würzburg bietet das dreigeschossige Haus außergewöhnlich viel Raum für Familien, Homeoffice, Gäste und individuelle Rückzugsbereiche.

Die rund 285,44 m² Wohnfläche verteilen sich über drei Ebenen und eröffnen damit ein Raumangebot, das in dieser Lage nur selten zu finden ist. Insgesamt stehen 6,5 Zimmer sowie großzügige Wohn-, Aufenthalts- und Nebenbereiche zur Verfügung. Die Aufteilung eignet sich insbesondere für Familien mit hohem Platzbedarf, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten sowie für flexible Gäste- oder Rückzugsbereiche.

Das massiv errichtete Haus wurde über die vergangenen Jahre umfassend modernisiert und technisch weiterentwickelt. Ein besonderer Schwerpunkt lag auf der Verbindung von Wohnkomfort und zeitgemäßer Energieversorgung: Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher sowie eine 22-kW-Wallbox bilden ein zukunftsorientiertes Gesamtkonzept.

Auch im Innenbereich verbindet das Haus wertige Materialien mit hoher Alltagstauglichkeit. Echtholzparkett-Dielenboden, massive Mahagonifenster, eine hochwertige Einbauküche aus Echtholz mit Granit-Arbeitsplatte, modernisierte Bäder, Sauna und ein holzbeheizter Kachelofen prägen den Charakter des Hauses.

Mehrere Außenbereiche erweitern den Wohnraum ins Freie: Drei Terrassen, darunter eine ca. 30 m² große Hauptterrasse, sowie zwei Balkone bieten unterschiedliche Aufenthalts- und Rückzugsmöglichkeiten. Der Garten mit Natursteinmauer, Rasenfläche und angelegten Sträuchern ergänzt das Grundstück.

Ein beheizter Wintergarten schafft zusätzlichen, ganzjährig nutzbaren Aufenthaltsraum. Dieser wurde 2026 mit einer automatischen elektrischen Fußbodenheizung und einem neuen Bodenbelag ausgestattet.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage sowie einen Doppelstellplatz.

Bei Interesse kann ein 3-D-Rundgang zur Verfügung gestellt werden, bitte kontaktieren Sie uns dazu über das Portal.

Ausstattung

Wohnbereiche: Echtholzparkett-Dielenboden, neuwertiger Teppichboden in den Kinderzimmern sowie holzbeheizter Kachelofen. Die großzügigen Flächen ermöglichen unterschiedliche Wohn-, Arbeits- und Rückzugskonzepte.

Küche: Hochwertige Einbauküche aus Echtholz mit Granit-Arbeitsplatte aus dem Küchenstudio, ausgestattet mit Siemens-Markengeräten und direktem Zugang zum Garten.

Sanitär & Wellness: Komplett erneuertes Hauptbadezimmer mit professioneller Planung und Ausstattung durch ELEMENTS, 2-Personen-Badewanne und Bidet. Separates Bad mit Sauna, neuem Bodenbelag aus dem Jahr 2026 und weißen Fliesen.

Fenster: Doppelverglaste Fenster mit hochwertigen Rahmen aus massivem Mahagoniholz. Das langlebige und formstabile Hartholz verbindet hohe Widerstandsfähigkeit mit einer warmen, zeitlosen Optik.

Energiekonzept: Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher sowie 22-kW-Wallbox. Die Kombination moderner Gebäudetechnik unterstützt eine zeitgemäße und zunehmend strombasierte Energieversorgung des Hauses.

Außenbereiche: Drei Terrassen, darunter eine ca. 30 m² große Hauptterrasse, sowie zwei Balkone. Garten mit Natursteinmauer, Rasenfläche und angelegten Sträuchern.

Wintergarten: Beheizt und ganzjährig nutzbar, ausgestattet mit automatischer elektrischer Fußbodenheizung aus dem Jahr 2026 sowie neuem Bodenbelag.

Fahrzeugstellplätze: Eine Doppelgarage sowie ein Doppelstellplatz bieten komfortable Abstellmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Umfassend modernisiert, zentrale Maßnahmen im Überblick

Das Haus wurde über mehrere Jahre kontinuierlich technisch und gestalterisch weiterentwickelt. Zu den wesentlichen Maßnahmen gehören nach den vorliegenden Angaben:

2017: Erneuerung der kompletten Elektrik, Erneuerung des Innenputzes, Fassadenanstrich und Verlegung von Echtholzparkett; zudem weitere umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im Innenbereich

Modernisierung des Hauptbadezimmers: umfassende Erneuerung mit hochwertiger Planung und Ausstattung

Küchenbereich: Umbau bzw. Modernisierung mit hochwertiger Echtholzküche, Granit-Arbeitsplatte und Siemens-Markengeräten

Außenbereich: Erneuerung bzw. Neugestaltung von Terrassenbereichen

2025: Installation einer Luft-Wasser-Wärmepumpe

2025/2026: Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher und 22-kW-Wallbox gemäß vorhandenem Ausstattungsstand

2026: Pflege bzw. Überarbeitung der Fenster

2026: Wintergarten mit automatischer elektrischer Fußbodenheizung und neuem Bodenbelag

2026: neuer Bodenbelag im separaten Bad mit Sauna

Das Objekt wird privat verkauft.

Privatverkauf. Makler- und Vermittlungsanfragen sind nicht erwünscht.

Lage

Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Höchberg, unmittelbar westlich von Würzburg. Die Lage verbindet die Infrastruktur einer etablierten Gemeinde mit der schnellen Erreichbarkeit des Würzburger Stadtgebiets.

Höchberg bietet eine gewachsene Infrastruktur für den täglichen Bedarf und eignet sich besonders für Käufer, die stadtnah wohnen möchten, ohne auf ein eigenständiges Wohnumfeld verzichten zu müssen. Die Nähe zu Würzburg macht den Standort auch für Berufstätige, Familien und Personen mit regelmäßigem Bezug zur Stadt attraktiv.

Die konkrete Mikrolage ermöglicht kurze Wege innerhalb Höchbergs und eine gute Anbindung in Richtung Würzburg und Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Lichterker

Exposé - Galerie



Haupteingang



Terrasse EG

Exposé - Galerie



Terrasse EG



Essbereich, Blick Wintergarten

Exposé - Galerie



Essbereich Blick Wohnzimmer



Blick Essbereich Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche, Terrassentüre



Beheizter Wintergarten

Exposé - Galerie



Hausansicht Garten



Garten

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Aufgang Eltern SZ zu Kinder



Küche, Detail

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 1

Exposé - Galerie



Wellness EG



Wellness EG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG



Arbeitszimmer EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Flur



Hobby-/Terrassenzimmer

Exposé - Galerie



Flur



WC Gäste

Exposé - Galerie



Balkon Gäste WC



Technik, Ethernetverkabelung

Exposé - Galerie



Terrasse Jacuzzi



Wärmepumpe Innengerät

Exposé - Galerie



Technik Wintergarten



Kellerraum 1

Exposé - Galerie



Kellerraum 2



Detail Elektrik

Exposé - Galerie

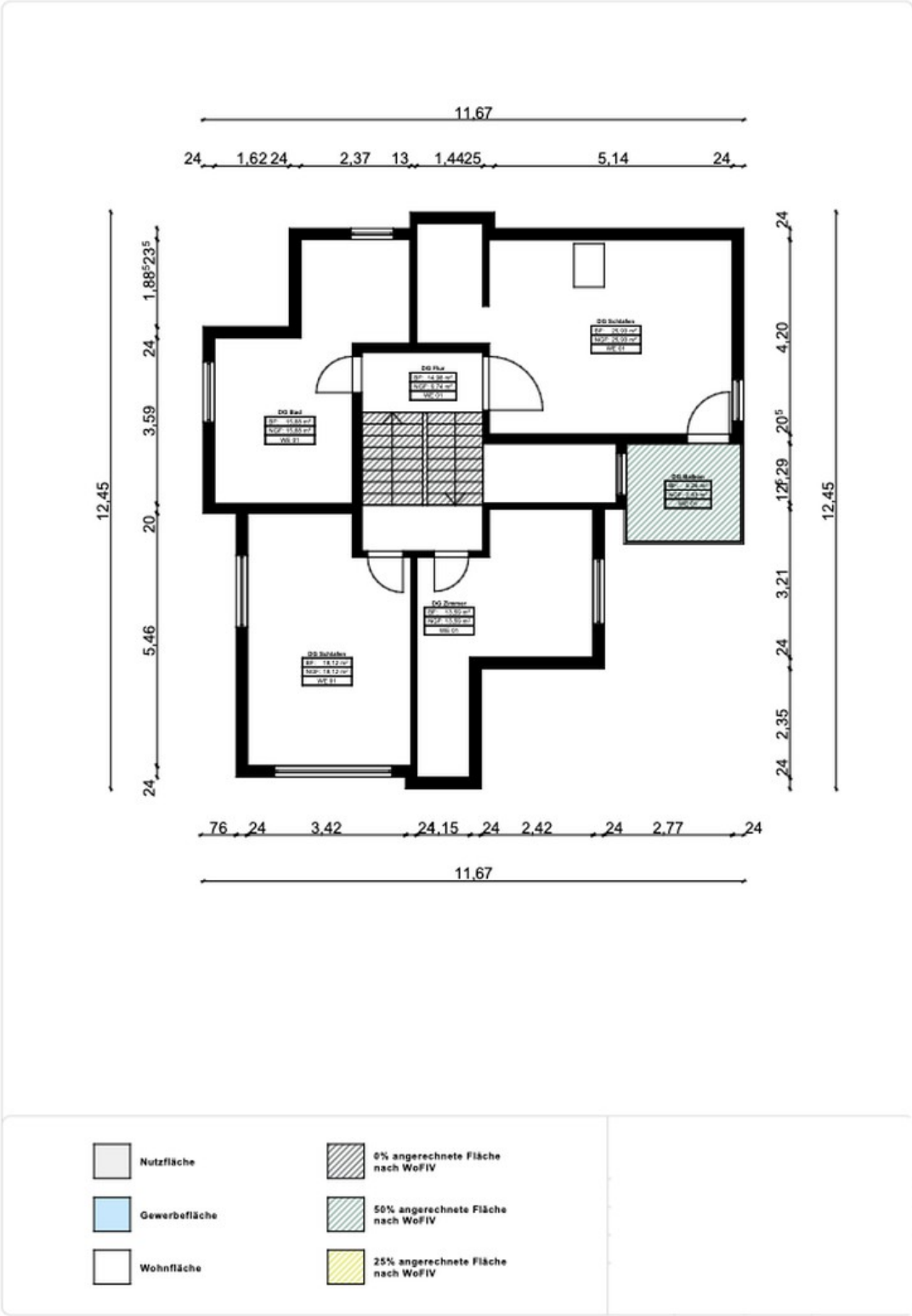


Detail Fenster



Aussicht

Exposé - Grundrisse



DG