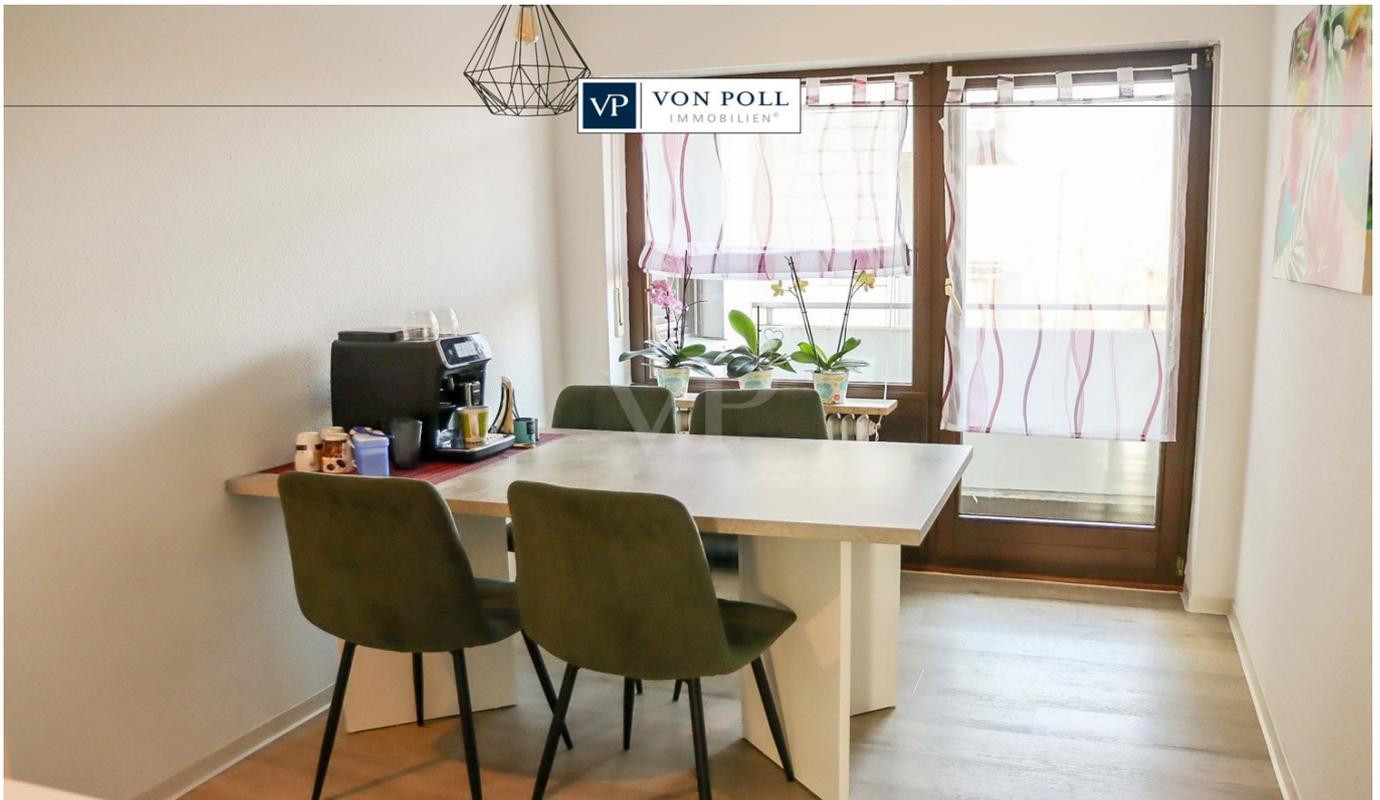


Höchberg – Höchberg

# ATTRAKTIVE 3,5 ZIMMER WOHNUNG IN WÜRZBURG/HÖCHBERG

Objektnummer: 24050027



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24050027 - 97204 Höchberg – Höchberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24050027 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24050027
Wohnfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

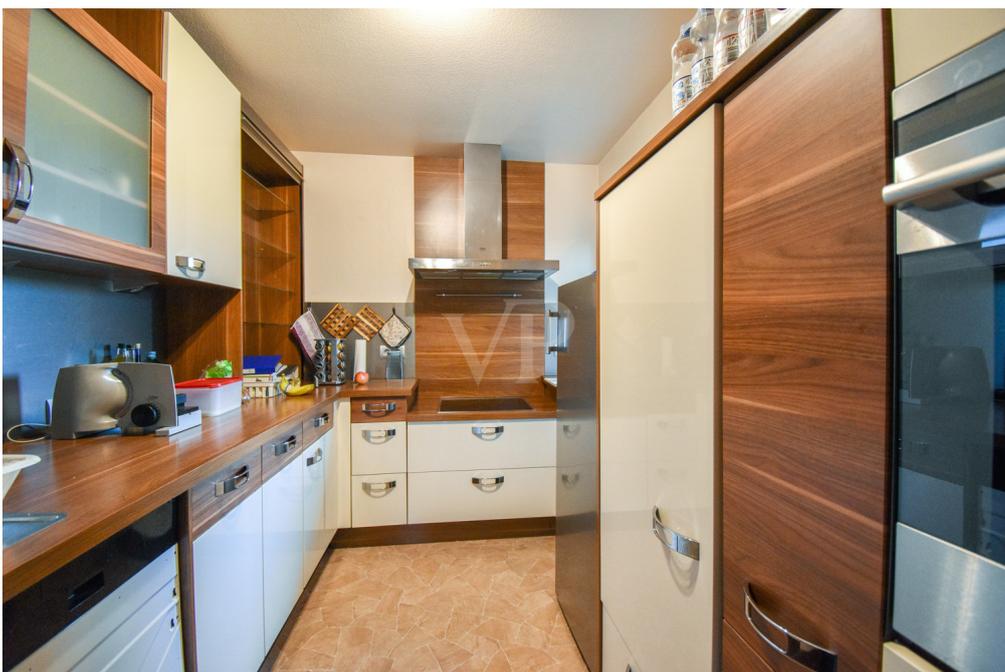
Objektnummer: 24050027 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	123.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.01.2026	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24050027 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050027 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050027 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050027 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Ein erster Eindruck

ATTRAKTIVE 3,5 ZIMMER WOHNUNG IN WÜRZBURG/HÖCHBERG Zum Verkauf steht eine moderne 3,5 Zimmer Eigentumswohnung in guter Lage von Würzburg-Höchberg. Auf einer Wohnfläche von ca. 89 Quadratmetern bleiben keine Wünsche offen. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1982, seitdem wurden sowohl am Gebäude als auch in der Wohnung selbst, laufend Renovierungen durchgeführt. Zuletzt wurden Arbeiten an den Aufzügen und der Tiefgarage beendet. In der Wohnung sind neue Böden verlegt und die Bäder renoviert und neu gefliest worden. Neben der guten Lage gilt nicht nur die durchdachte Raumaufteilung als eines der Highlights der Wohnung. Auch die zwei Balkone, die zu entspannten Stunden im Freien einladen, zählen als Besonderheit. Dazu gibt es neben dem Bad mit Wanne ein Gäste- WC mit Dusche. Eine Einbauküche ist ebenfalls vorhanden. Ein Tiefgaragenstellplatz (kann separat erworben werden) und ein Kellerabteil runden das Angebot entsprechend ab. MODERN UND GEMÜTLICH Schon beim Betreten der Räume sticht die Helligkeit und offene Raumgestaltung der Wohnung ins Auge. Der Eingangsbereich wirkt besonders einladend, mit Platz für eine Garderobe und Zugang zum Gäste WC mit Dusche, kann man hier seine Gäste willkommen heißen. Über den Flur gelangt man in das geräumige Wohnzimmer mit angrenzendem Balkon. Gegenüber befindet sich die Küche, die moderne Einbauküche kann direkt mit übernommen werden. Ein offener Essbereich, mit Zugang zu dem anderen der zwei Balkone wirkt besonders einladend. Weiter befindet sich in der Wohnung ein gemütliches Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein renoviertes Badezimmer mit Wanne. EINE SELTENE GELEGENHEIT Sind Sie auf der Suche nach einer Eigentumswohnung in direkter Nähe zu Würzburg? Legen Sie dazu Wert auf Gemütlichkeit und Modernität? Dann ist diese 3.5 Zimmer Wohnung in Höchberg genau das Richtige für Sie! Für weitere Informationen melden Sie sich gerne bei uns. Für Besichtigungen vor Ort stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24050027 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* 2 Balkone
- \* Helle Räume
- \* Einbauküche
- \* Bad mit Wanne+ Gäste WC mit Dusche
- \* Aufzug
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Kellerabteil
- \* Böden+ Bäder sind u.a. renoviert

Objektnummer: 24050027 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Alles zum Standort

Markt Höchberg liegt im Landkreis Würzburg in Bayern, Deutschland. Es ist eine malerische Gemeinde, die sich in unmittelbarer Nähe zur historischen Stadt Würzburg befindet. Höchberg bietet eine idyllische Landschaft mit Blick auf die umliegenden Weinberge. Die Gemeinde ist von einer Mischung aus ländlicher Atmosphäre und städtischer Nähe geprägt. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Höchberg ist über die Bundesautobahn A3 und die Bundesstraßen B8 und B27 gut zu erreichen. Darüber hinaus bestehen regelmäßige Busverbindungen nach Würzburg und in die umliegenden Gemeinden. Für Pendler ist Höchberg auch durch den öffentlichen Nahverkehr gut erschlossen. In Höchberg gibt es eine Vielzahl von Restaurants, die für jeden Geschmack und Geldbeutel etwas bieten. Besonders beliebt sind die gemütlichen Gasthäuser und Weinstuben, in denen man regionale Weine und Köstlichkeiten genießen kann. Zu den Sehenswürdigkeiten in der Umgebung von Höchberg zählen unter anderem das barocke Würzburger Residenzschloss, die Festung Marienberg und die malerische Altstadt von Würzburg mit ihren historischen Gebäuden und gemütlichen Gassen. Insgesamt bietet Markt Höchberg eine attraktive Mischung aus ländlichem Charme, guter Verkehrsanbindung und vielfältigen gastronomischen Angeboten, die Besucher aus nah und fern anzieht. In direkter Nähe der Eigentumswohnung befindet sich ein Lebensmittelgeschäft, eine Apotheke und eine Bushaltestelle.

Objektnummer: 24050027 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.1.2026. Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24050027 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)