

Höchberg – Höchberg

# NEUBAU-ERSTBEZUG: 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse in Höchberg

Objektnummer: 24050018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



MIETPREIS: 820 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24050018 - 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: 24050018 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24050018	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Wohnfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	2024		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24050018 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergiebedarf	17.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.01.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		



Objektnummer: 24050018 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24050018 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24050018 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24050018 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Ein erster Eindruck

SEHR GEEHRTE INTERESSENTEN Auf Grund gesetzlicher Vorgaben (Verbraucherschutz) können wir weitergehende Informationen erst dann herausgeben und Besichtigungen durchführen, wenn uns die Bestätigung vorliegt, dass der "Verbraucher" (Interessent) auf sein "gesetzliches Widerrufsrecht für Verbraucher" sowie die "Datenschutz-Grundverordnung" aufmerksam gemacht wurde. EXPOSETEXT Die ruhig gelegene Zwei-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 65,17 m<sup>2</sup> befindet sich im Hanggeschoss eines neu erbauten Drei-Parteienhauses. Ein Aufzug ist leider nicht vorhanden. Den Mietern steht ein Schlafzimmer, ein Bad mit bodenebener Dusche sowie ein ca. 31 m<sup>2</sup> grosser Wohn-Ess und Küchenbereich mit Einbauküche zur Verfügung. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die große nicht einsehbare Terrasse. Im Wohnungs-Eingangsbereich ist Platz für einen Dielenschrank oder eine Garderobe. Für Waschmaschine und Trockner steht eine kleine Hauswirtschaftskammer zur Verfügung. Fenster und Terrassentüre sind mit elektrischen Außenrollos ausgestattet. Die Fußbodenheizung sorgt für energiesparende, behagliche Wärme. Vor dem Haus befindet sich der Kfz-Stellplatz für Ihren Wagen. Monatliche Mietpreise: KALTMIEETE 820,-€ (inkl. STP und EBK); zzgl. Nebenkosten (inkl. Heizkosten-Vorauszahlung) in Höhe von 175,-.€. Die GESAMTMIEETE beträgt also 995,-€. Bezugsfertig ab: 01.07.2024 Bitte stellen Sie Erstanfragen direkt über eines der Immobilienportale, wir senden Ihnen dann den Downloadlink zum ausführlichen Expose.



Objektnummer: 24050018 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Ausstattung und Details

"ZDF" - EINE ZUSAMMENFASSUNG DER ZAHLEN - DATEN und FAKTEN:

- Neubau-Erstbezug
- Wohnfläche ca. 65,17 m<sup>2</sup>
- Geräumiges Wohn-Esszimmer mit Essbereich und Einbauküche
- Schlafzimmer
- Hauswirtschaftskammer für Waschmaschine & Trockner etc.
- Bad mit bodenebener Dusche
- Fußbodenbelag der Wohnräume: VC-Designbelag
- Die Wärmeerzeugung und Versorgung erfolgt über Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- Große Terrasse
- Kfz-Stellplatz seitlich am Hauseingang

Objektnummer: 24050018 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Alles zum Standort

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße, außerhalb des historischen Altortes von Höchberg. Die beliebte und direkt an der Stadtgrenze zu Würzburg liegende "Marktgemeinde Höchberg" zählt ca. 10.000 Einwohner und besteht aus einem lebendigen Altort, attraktiven Wohn- und Neubaugebieten sowie einem florierenden Gewerbegebiet. Behördengänge lassen sich im Rathaus erledigen, welches mitten im Altort liegt. Dort befinden sich auch Arztpraxen, eine Apotheke, diverse Fachgeschäfte, gastronomische Betriebe und ein gut geführtes Hotel. Darüber hinaus befinden sich Kindergärten, Schulen, Discounter und ein großer Supermarkt im Ort. Die "Marktgemeinde Höchberg" verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung: ÖPNV: Busse fahren im Zwanzig-Minuten-Takt von und nach Würzburg. Individualverkehr: Die Bundesstraße B8 führt von Würzburg kommend durch Höchberg. Die nächstgelegenen Autobahnauffahrten der A 3 als auch der A 81 können in nur ca. 3-5 Minuten erreicht werden. Über die A 3 gelangen sie auch zügig auf die A7.

Objektnummer: 24050018 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 17.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.



Objektnummer: 24050018 - 97204 Höchberg – Höchberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22 Würzburg  
E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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