Höchberg – Höchberg

Großzügiges, individuelles Haus mit Einliegerwohnung in der Lage "Nikolausberg"

Número da propriedade: 24050014

www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.195.000 EUR • **ÁREA:** ca. 248 m² • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.188 m²

Número da propriedade: 24050014 - 97204 Höchberg – Höchberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24050014 - 97204 Höchberg – Höchberg

Numa vista geral

Número da propriedade	24050014
Área	ca. 248 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	7
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1999
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	1.195.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2018
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 58 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24050014 - 97204 Höchberg – Höchberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	GAS
Certificado Energético válido até	08.01.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	85.40 kWh/m²a
Classificação energética	C

Número da propriedade: 24050014 - 97204 Höchberg – Höchberg

O imóvel

Número da propriedade: 24050014 - 97204 Höchberg – Höchberg

Uma primeira impressão

Sehr geehrte Interessentinnen, sehr geehrte Interessenten. Wir freuen uns, Ihnen dieses großzügige und individuell geplante Architektenhaus anbieten zu dürfen. Es liegt in ruhiger Lage mit schönem Weitblick auf dem Nikolausberg, dicht an der Stadtgrenze von Würzburg. Der Erstbezug des Hauses erfolgte in 1999. Im Entree des Haupthauses befindet sich eine Eingangsdiele mit großem, abgeteilten Garderobenbereich der mit Einbaumöbeln ausgerüstet ist sowie einem Gäste-WC. Vom Entree aus gelangt man entweder nach links in die Hauptwohnung oder nach rechts in die übergroße Garage mit separater Lagerkammer. Einkäufe können dadurch wetterunabhängig ins Haus gebracht werden. Das elektrisch angetriebene Garagentor verfügt über eine Funksteuerung. Von der Garage kommt man auch direkt in den schön angelegten Garten.
HAUPTWOHNUNG: Vom bereits beschriebenen Entree betritt man durch die linksseitige Türe das Erdgeschoß der Hauptwohnung. Hier befindet man sich direkt im großzügig gestalteten Wohn- und Essbereich. Vorbei an der seitlich liegenden, abgeschlossenen Küche mit großer Marken-Einbauküche und eigener Terrasse, beeindruckt der helle, weiträumige Wohnbereich des Erdgeschosses mit dem modernen, großen Speckstein-Kachelkamin mit Glaseinsatz. Hinten-seitlich befindet sich noch der beheizbare Wintergarten. Durch die eingebaute Fußbodenheizung und die Beschattungsanlage ist eine ganzjährige Nutzung des Wintergartens möglich. Sowohl vom Wohn-Essbereich als auch vom Wintergarten gelangt man in die "Gartenoase" mit Bachlauf, Brücke und Weitblick und natürlich auch auf die große Terrasse hinter dem Haus. Nach oben, im beeindruckenden Dachgeschoss angelangt, befindet man sich zuerst auf einer großen, hohen, lichtdurchfluteten Galeriefläche. Hier wäre durchaus Raum für z.B. einen Arbeitsbereich, eine Bibliothek etc. Im luftig-hohen Dachgeschoss liegen drei Schlafräume. Einer davon ist ein außergewöhnlicher Turm- oder Atelierraum. Von den beiden größeren Schlafräumen gelangt man jeweils in ein eigenes Bad en Suite und auf je eine eigene Loggia mit herrlichem Ausblick. Auch ein kleiner Hauswirtschaftsraum befindet sich "hier oben". Die Wohnfläche des DG beträgt ca. 114 m².
EINLIEGERWOHNUNG: Die vorhandene Einliegerwohnung im Erdgeschoss verfügt über eine eigene Haustüre in der Außenwand, ist also vollkommen separiert nutzbar. Die Wohnfläche dieser ELW beträgt ca. 40 m² und teilt sich auf in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Dusche sowie Küche mit Einbauküche. Sowohl vor dem Wohnzimmer als auch vor dem Schlafzimmer befindet sich eine eigene, kleine Terrasse.
UNTERGESCHOSS: Unten, im Kellergeschoss mit ca. 2,5m Deckenhöhe befinden sich 5 Räume. Einer davon ist laut Plan als Weinkeller, einer als Hobbyraum benannt. Teilweise sind die Räume mit Lagerregalen ausgestattet. Das gesamte Haus mit Einliegerwohnung ist bereits bezugsfrei. Der Kaufpreis beträgt 1.195.000,-€ inkl. 2 Garagen und ein Kfz-

Stellplatz, zzgl. der Käuferprovision von 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis. WIR BITTEN HÖFLICH UM BEACHTUNG: BESICHTIGUNGEN SIND NUR NACH VORAB-EINGANG EINES GEEIGNETEN BONITÄTSNACHWEISES MÖGLICH.

Número da propriedade: 24050014 - 97204 Höchberg – Höchberg

Detalhes do equipamento

Zusammenfassung der Zahlen, Daten und Fakten:
- Der Erstbezug dieses außergewöhnlichen, großzügigen Architektenhauses erfolgte 1999.
- Laut Flächenberechnung beträgt die Wohnfläche ca. 248 m², zusätzlich steht eine Nutzfläche von ca. 52 m² zur Verfügung.
- Im Haus befinden sich 7 Wohnräume, davon 4 SZ, 3 Bäder, Gäste-WC, weiträumiger Galeriebereich im DG
- Die energiesparende Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme. In 12-2017 wurde die Gastherme erneuert.
- In beiden Küchen des Hauses steht je eine Einbauküchen mit Markengeräten und eigener Terrasse zur Verfügung.
- Drei Tageslicht-Badezimmer und ein Gäste-WC befinden sich in Haupt- und Einliegerwohnung.
- Der beheizbare Wintergarten seitlich-hinten am Wohn-Essbereich, kann zu jeder Jahreszeit genutzt werden.
- Großzügige Fensterelemente, überwiegend mit elektrisch angetriebenen Außenrollos, sorgen im Haus für angenehme Wohnatmosphäre.
- Im hohen, großräumigen DG befindet sich eine weiträumige Galerie, 2 Loggien, 2 Bäder und drei Schlafzimmer.
- Die Einliegerwohnung mit separatem Eingang besteht aus 2 Zimmer, Küche, Tageslichtbad und zwei Terrassen.
- Zum Haus gehören 2 Garagen, eine davon mit Übergröße und Abstellkammer sowie ein Stellplatz.
- Der gepflegte Garten mit Teich, Bachlauf, Brücke und Weitblick "lässt die Seele baumeln".

Número da propriedade: 24050014 - 97204 Höchberg – Höchberg

Tudo sobre a localização

Diese individuelle, hochwertige Immobilie befindet sich in der beliebten Wohnlage "Nikolausberg". Zusammen mit den ebenfalls häufiger nachgefragten Wohnlagen wie z.B. "Steinbachtal", "Dallenberg" und "Frauenland" gehört die Lage "Nikolausberg" zu den höherpreisigen, teils exclusiven Wohnlagen. Hier oben wohnen Sie in ruhiger, grüner Umgebung, unweit der quirligen Altstadt von Würzburg. Weit genug, um vom Stadtzentrum nichts zu bemerken, doch nahe genug, um bei normaler Verkehrslage mit dem PKW in nur wenigen Minuten die Innenstadt von Würzburg erreichen zu können. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖPNV) sind Sie mobil, denn die Haltestelle einer Stadtbuslinie ist nur ca. 250m entfernt. Das dicht an der Stadtgrenze zu Würzburg liegende Anwesen steht bereits auf der Gemarkung der beliebten "Marktgemeinde Höchberg". Diese zählt ca. 10.000 Einwohner. Das Gemeindegebiet besteht aus einem lebendigen Altort, welcher umgeben ist von attraktiven Wohn- und Neubaugebieten, bis hoch zu den "Höhenlagen" des Nikolausberges. Weiterhin ist ein florierendes Gewerbegebiet mit Discountern, einem Supermarkt, Tankstelle und diversen Fachhändlern vorhanden. Behördengänge lassen sich im Rathaus erledigen, welches mitten im Altort liegt. Dort befinden sich auch Arztpraxen, eine Apotheke, Fachgeschäfte, gastronomische Betriebe und ein gut geführtes Hotel mit Restaurant. Darüber hinaus befinden sich Kindergärten, Schulen, Discounter und ein großer Supermarkt im Ort. Die "Marktgemeinde Höchberg" verfügt über eine 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.

Número da propriedade: 24050014 - 97204 Höchberg – Höchberg

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 85.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número da propriedade: 24050014 - 97204 Höchberg – Höchberg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Horst Spiegel

Ludwigstraße 22 Würzburg
E-Mail: wuerzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com