

Exposé

Maisonette in Höchberg

Gehobene 3-Zimmer Wohnung mit Dachterrasse und Festungsblick



Objekt-Nr. OM-328769

Maisonette

Vermietung: **1.600 € + NK**

Mobil: 0173 4187687

97204 Höchberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	110,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	3
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	4.800 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine hochwertige 3-Zimmer Maisonette Wohnung mit ca. 110qm in zentraler Lage von Höchberg.

Der Eingang erfolgt ebenerdig und überdacht. Der Eingangsbereich/Flur bietet Platz für eine große Garderobe sowie eine kleine Sitzgelegenheit. Die zwei Zimmer, wovon das große Schlafzimmer über ein en suite Bad verfügt, sind im Erdgeschoss angesiedelt und verfügen, dank der großen bodentiefen Fenster über viel Tageslicht. Ebenfalls im EG befindet sich das Master Bad mit WC, Waschtisch und großer bodengleicher Regendusche.

Über die gewendelte Treppe eröffnet sich der helle und großzügige, offene Wohnbereich mit hochwertiger Küche, Essplatz und Couch/TV Ecke im Dachgeschoss. Die Dachschrägen bilden einen gemütlichen Wohnraum der durch die vielen Fenster sowie zwei Dachfenster auch bei Regenwetter mit ausreichend Tageslicht versorgt wird.

Neben der Küche befindet sich zudem noch ein weiteres Badezimmer mit großer Badewanne und einer Regendusche. Die Nische der Dusche kann zweckentfremdet als Speisekammer genutzt werden, wodurch ausreichend Platz für Vorräte und Getränke gewährleistet ist.

Über die große Fensterfront mit Schiebetür gelangt man auf die wunderschöne, weitläufige Dachterrasse, die der Gestaltung keine Grenzen setzt. Sie bietet gerade im Sommer eine nahezu Verdoppelung des Wohnbereiches von drinnen nach draußen. Hier findet sich Platz für Hochbeete, eine Grillecke, einen Loungebereich, Stellmöglichkeit für einen Whirlpool oder Spielgeräte für Kinder. Die Terrasse mit Südwest Ausrichtung ist ein Garant für laue Sommerabende mit traumhaften Sonnenuntergängen, mit Blick in den Höchberger Wald.

Der Blick nach Würzburg und auf die Festung bilden das i-Tüpfelchen dieser Wohnung und lassen Herzen höher schlagen.

Ausstattung

- Dachterrasse mit Festungsblick
- Zwei Tageslichtbäder mit ebenerdiger Regendusche bzw. Badewanne
- Bad en suite
- Fenster mit elektrischem Raffstore
- Hochwertige Einbauküche mit Kühl-/Gefrierschrank, Backofen, Geschirrspüler, Induktionsherd mit integriertem Dunstabzug, sowie einer Theke mit drei Sitzplätzen
- Fußbodenheizung
- 2 PKW Stellplätze teils überdacht)
- Videosprechanlage
- Kellerraum im Untergeschoss
- Einbauküche mit Theke kann abgelöst oder mtl. mit gemietet werden

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnanlage liegt am Ende einer Sackgasse. Das Zentrum von Höchberg mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger und weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs, sowie Ärzten ist fußläufig innerhalb von 5 min erreichbar.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden. Ebenso Kindergärten und Schulen.

In die Innenstadt von Würzburg gelangt man mit dem PKW oder Bus innerhalb von ca. 12 min.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

