



## 91315 Höchstadt

Energieklasse A! Freies EFH mit Wärmepumpe, Photovoltaik, ohne Käuferprovision



**445.000 €**

Kaufpreis

**119 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**320 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Ihre Immobilienmakler**

Maike Gömmel

Tel.: 0911/3773725

[anfragen@woge-immobilien.de](mailto:anfragen@woge-immobilien.de)

© [www.woge-immobilien.de](http://www.woge-immobilien.de) Präsentiert durch FlowFact

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	119 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	320 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
Gruppennummer	1

### Zustand

Baujahr	2005
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	445.000 €
provisionspflichtig	×
Innen-Courtage	7,14% €

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	09.12.2017
gültig bis	08.12.2027
Baujahr (Haus)	2005
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	41
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Elektro ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Photovoltaikanlage aus 2013
- Zentrale Lüftungsheizung (Luft-Wärmepumpe, Fa. Proxon) mit Wärmerückgewinnung und Warmwasserspeicher
- große Einbauküche mit Elektrogeräten
- im Wohnzimmer kann ein gemütlicher Kaminofen eingebaut werden (Anschlüsse sind bereits vorbereitet)
- Einbauschränk und Einbausideboard im Schlafzimmer
- in 2019 wurde das Bad erneuert: es verfügt über eine Wanne, eine bodengleiche Dusche, WC, Bidet und Tageslicht
- Kunststoff-ISO-Fenster (größtenteils mit Rollläden)
- Elektrik mit FI-Schutzschalter
- Fußböden: Fliesen im EG in Flur, Gäste-WC, Küche und im Bad im 1.OG, Laminat im Wohnzimmer und in den Zimmern im 1.OG
- KFZ-Stellplatz
- Garten-/Gerätehaus



## Beschreibung

Dieses bezugsfertige freistehende Einfamilienhaus wurde 2005 in moderner Holzständerbauweise errichtet. Es verfügt über eine Luft-Wärmepumpe als Zentralheizung und eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung. Hier können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen!

Aufteilung:

- Erdgeschoss: großes Wohnzimmer mit Essbereich und Ausgang zur Terrasse, Küche (von Wohnzimmer und Flur aus erreichbar), Hauswirtschaftsraum, Flur, Gäste-WC
- Obergeschoss (DG): neues Bad (2019), 3 Zimmer, Flur
- Spitzboden mit großem Stauraum

Das Haus ist schön mit einer Hecke eingewachsen und daher von der Straße aus nicht einsehbar.

## Lage

Höchststadt an der Aisch verfügt über rund 14.000 Einwohner und liegt am Eingang zum schönen Steigerwald. Größere Städte wie Forchheim, Bamberg, Erlangen, Fürth und Nürnberg erreichen Sie bequem per Auto über die Bundesstraßen und die 2 Anbindungen an die Autobahn A3.

Der Ort verfügt über mehrere Kindergärten, Schulen (Grund-, Mittel-, Real- und Förderschule, sowie Gymnasium), vielfältige Einkaufsmöglichkeiten wie das neue Aischparkcenter, ein Hallenbad, ein Freibad, ein Eisstadion, ein Krankenhaus etc.

Das Haus befindet sich in Höchststadt-Süd. Alle Märkte des täglichen Bedarfs wie z.B. Edeka, Rossmann, etc. sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die nahe gelegenen Aischwiesen laden zum Spazieren ein.

## Sonstige Angaben

Käuferprovision: keine.

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Mehr Objekte finden Sie auf unserer Homepage [www.woge-immobilien.de](http://www.woge-immobilien.de)

\*\*\*\*\*

Möchten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten? Sprechen Sie uns einfach auf unsere Services wie z.B. die Marktpreiseinschätzung an. Können wir Ihnen bei der Suche nach einem Nachmieter helfen, damit Sie eventuell schon früher umziehen können und vielleicht nicht doppelt Miete zahlen müssen? Sprechen Sie uns an, wir informieren Sie gerne.

\*\*\*\*\*



© [www.woge-immobilien.de](http://www.woge-immobilien.de) Präsentiert durch FlowFact 2017



© [www.woge-immobilien.de](http://www.woge-immobilien.de) Präsentiert durch FLOWFACT 2017







