



97276 Margetshöchheim

Interessantes Wohnhaus mit vielen Optionen in Margetshöchheim



249.000 €

Kaufpreis

118 m²

Wohnfläche

531 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Claudia Rudolph

Tel.: 004991124777500

anfragen@spardaimmobilienvelt.co
m

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118 m²
Grundstücksfläche	531 m²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1938
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % incl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	16.12.2035
Baujahr (Haus)	1938
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	199.30
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Befuerung

Gas ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Haupthaus:

- Garage im Haus mit Grube
- im 1. OG Gaseinzelöfen, im DG eine Gastherme für die komplette Wohnung
- das EG wird aktuell nicht als Wohnfläche genutzt und ist nicht in der Wohnfläche berücksichtigt (auch hier Gaseinzelöfen möglich)

Hinweis:

Das Erdgeschoss des Haupthauses wird aktuell nicht mehr genutzt und bietet Potenzial für zukünftigen Ausbau oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für zusätzliche Wohnfläche, Hobbyräume oder ein Büro.

Nebengebäude:

- bestehend aus EG, 1. OG und DG
- das Dach ist mit Eternit-Wellplatten gedeckt

Hinweis: Aktuell nicht für Wohnzwecke geeignet



Beschreibung

Interessantes Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten – ideal für talentierte Handwerker/innen.

Das Wohnhaus aus dem Jahr 1938 überzeugt durch seine solide Bausubstanz, die fortlaufenden Modernisierungen sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Hobby und Wohnen.

Bereits 1954 wurde das Gebäude durch die Aufstockung des 1. Obergeschosses erweitert und bietet seitdem großzügige Wohnflächen. Im Jahr 1976 entstand im 1. OG ein zusätzlicher Eckbalkon, der für mehr Freiraum und Wohnkomfort sorgt.

In den Jahren 2002 bis 2010 wurden umfassende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen umgesetzt:

2002: Fachgerechte Trockenlegung des Kellers, wodurch der Keller dauerhaft geschützt und nutzbar ist.

2004: Anbau einer Außentreppe und Ausbau des Dachgeschosses, gleichzeitig erfolgte die Aufteilung des Hauses in zwei separate Wohnungen.

2009: Einbau moderner Kunststofffenster mit Doppelverglasung, die Energieeffizienz und Schallschutz verbessern

2010: Renovierung der Aussenfassade des Haupthauses

Sind Sie interessiert? Dann schicken Sie uns noch heute Ihre Anfrage per Mail, wir senden Ihnen gerne das ausführliche Exposé zu und melden uns zeitnah bei Ihnen.

Lage

Margetshöchheim mit seinen ca. 3200 Einwohnern liegt etwa 10 km nördlich von Würzburg am linken Ufer des Mains.

Der Ort liegt an der Staatsstraße St 2300. Mehrere Buslinien (u. a. 521, 522, 523) verbinden den Ort mit Würzburg. Für Schüler und Berufspendler verkehren die Busse im 20-Minuten-Takt nach Würzburg.

Neben einer Grund- und Mittelschule (Verbandsschule) gibt es eine Kinderkrippe und den Kindergarten St. Johannes. Weitere Einrichtungen wie z.B. ein Jugendzentrum, eine Freiwillige Feuerwehr, sowie weitere Vereine machen Margetshöchheim lebenswert.

Der Ort verbindet ländliches Flair mit guter Erreichbarkeit – besonders attraktiv für Pendler, Familien und Menschen, die naturnah wohnen wollen, aber trotzdem Stadtanbindung schätzen.

















