

Objektnummer: 44170107-1004449

Modernisiert, großzügig und vielseitig – Einfamilienhaus mit Wohlfühlcharakter

97941 Hochhausen



Südwestansicht

Kaufpreis: 415.000 €

Wohnfläche: ca. 198,38 m²

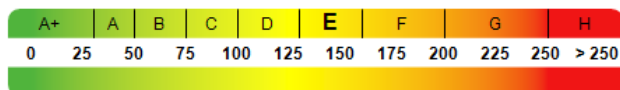
Zimmer: 6

Ein Angebot von Deutsche Bank Immobilien GmbH

Auf einen Blick

Objektart	Ein-/Zweifamilienhaus	Baujahr/Fertigstellung	ca. 1970
Objekttyp	Einfamilienhaus	Dachform	Satteldach
Grundstücksfläche	752 m ²	Dachdeckung	Dachpfannen/-ziegel
Bauart	Massivbau	Unterkellerung	voll unterkellert
Zimmer	6	Fenstertyp	Kunststoff/Isolierglas
Badezimmer	1	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	ca. 198,38 m ²	Hauptenergieträger	Gas
Anzahl Garagen	1	Erschließung	voll erschlossen
Anzahl Stellplätze	1	Derzeitige Nutzung	eigengenutzt
		Verfügbar ab	nach Rücksprache
		Kaufpreis	415.000 €
		Käuferprovision	3,20 % inkl. ges. MwSt.

↓ Endenergiebedarf dieses Gebäudes
137,2 kWh/(m²·a)



Energieangaben:

Energieausweis: bedarfsorientiert
Bj. lt. Energieausweis: 1969
Endenergiebedarf: 137,20 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse: E



West- und Gartenansicht



Büro

Objektinformationen

Objektadresse

Im Stickelgarten 8, 97941 Tauberbischofsheim, Hochhausen

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienwohnhaus aus dem Baujahr 1970 präsentiert sich als äußerst gepflegte und kontinuierlich modernisierte Immobilie mit viel Platz für Familien und alle, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit harmonisch verbinden möchten. Auf ca. 198 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt neun Zimmer, darunter vier Schlafzimmer im Obergeschoss sowie ein zusätzlich ausgebautes Zimmer im Dachspitz, das sich ideal als Gästezimmer, Jugendzimmer oder ruhiger Arbeitsbereich eignet.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der klassische, durchdachte Grundriss deutlich. Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der viel Raum für gemeinsames Familienleben bietet. Das Esszimmer ist nach Süden ausgerichtet und profitiert von einer angenehmen natürlichen Belichtung, während das große Wohnzimmer mit direktem Zugang zur westlich gelegenen Terrasse zum Entspannen einlädt. Ein im Essbereich integrierter Schwedenofen schafft zusätzliche Wohnqualität und sorgt in der kälteren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre. Die Küche ist funktional angebunden und mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Ein modernisiertes Gäste-WC ergänzt das Raumangebot im Erdgeschoss sinnvoll.

Im Obergeschoss befinden sich vier gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Elternschlafzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Das hochwertig sanierte Badezimmer aus dem Jahr 2019 überzeugt mit einer bodengleichen Dusche, einer freistehenden Badewanne sowie einem Doppelwaschtisch und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Design.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkonanbau, der nicht nur zusätzlichen Außenraum schafft, sondern zugleich als attraktive Südwest-Terrassenüberdachung dient. Diese Fläche ist nicht in der Wohnfläche enthalten und erweitert den Nutzwert des Hauses erheblich. Der Garten wurde 2024 vollständig neu angelegt, erstreckt sich über zwei Ebenen und ist dennoch angenehm pflegeleicht gestaltet. Die Westterrasse bietet ideale Voraussetzungen für sonnige Nachmittage und gesellige Abende im Freien.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt neben klassischen Nutz- und Abstellräumen über ein weiteres WC sowie eine Dusche. Zusätzlich besteht Ausbaureserve, die Raum für individuelle Nutzungsideen bietet. Die überwiegenden Fußbodenbeläge wurden 2015 erneuert, die Fenster stammen aus dem Jahr 2016 und die Gaszentralheizung wurde 2014 installiert. Eine Wasserenthärtungsanlage erhöht den Wohnkomfort und schon die Haustechnik.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit modernem Hörmann-Sektionaltor und Starkstromanschluss. Aus energetischer Sicht bestehen weitere Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere durch eine Optimierung der Dachdämmung sowie die optionale Installation einer Photovoltaikanlage, um das Haus zukunftsorientiert weiter aufzuwerten.

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Raumangebot, hochwertiger Substanz, gepflegtem Außenbereich und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Platz, Wohnqualität und Entwicklungspotenzial legen.

Ausstattung im Überblick

- teilweise ausgebautes Dachgeschoss
- Schwedenofen
- Einbauküche
- hochwertiges Badezimmer 2019
- Gäste-WC
- vollunterkellert (Ausbaureserve)
- neuer angelegter Garten
- Garage

Lage

Hochhausen ist ein ruhiger und charmant gelegener Ortsteil der Kreisstadt Tauberbischofsheim im Main-Tauber-Kreis und bietet eine gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit.

Umgeben von der reizvollen Landschaft des Taubertals überzeugt der Ort durch seinen dörflichen Charakter, ein gepflegtes Wohnumfeld und eine angenehme Nachbarschaft, was ihn besonders für Familien und Menschen mit dem Wunsch nach Ruhe und Lebensqualität attraktiv macht.

Die Lage eignet sich hervorragend für Familien, da Hochhausen wenig Durchgangsverkehr aufweist und ein sicheres, kinderfreundliches Umfeld bietet. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die Nähe zur Natur ermöglichen vielfältige Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Tauberbischofsheim und sind in kurzer Zeit erreichbar. Dort stehen zudem Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein breites gastronomisches Angebot zur Verfügung.

Auch für Berufspendler bietet Hochhausen sehr gute Voraussetzungen. Die schnelle Anbindung an Tauberbischofsheim sowie an die Bundesstraße B27 ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte, insbesondere in Richtung Würzburg und Bad Mergentheim. Der Bahnhof Tauberbischofsheim bietet zudem regelmäßige Regionalbahnverbindungen, wodurch auch eine bequeme Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs möglich ist. Die Stadt Würzburg ist mit dem Auto in etwa 30 bis 35 Minuten erreichbar.

Ergänzt wird die attraktive Wohnlage durch ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsangebot in der Region. Das Taubertal bietet zahlreiche Wander- und Radwege, Weinberge sowie kulturelle und sportliche Möglichkeiten, die das Leben in Hochhausen besonders lebenswert machen. Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und stellt damit einen idealen Standort für Familien und Pendler dar, die Wert auf Lebensqualität und kurze Wege legen.

Sonstige Angaben

Wir arbeiten nur im Alleinauftrag zu festen Konditionen.

Die Maklerfirma ist provisionspflichtig tätig für den Käufer und Verkäufer.

Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern oder Franchisegebern/-partnern.

Kontaktaufnahme, Besichtigungen und Verhandlungen erfolgen ausschließlich über unser Büro.

Bitte geben Sie Ihre vollständige Adresse mit Rufnummer und E-Mailadresse an, damit wir Ihnen das Exposé zusenden können.

Bei der Zusammenstellung einer maßgeschneiderten Finanzierung sind wir Ihnen gerne behilflich. Unsere fachkundige Unterstützung ist für Sie selbstverständlich unverbindlich.

Zusatzinformationen

Derzeitige Nutzung: eigengenutzt

Stellplatz: 1

Garage: 1

Erschließung: voll erschlossen

Objektbilder



Badezimmer



Badezimmer

Objektbilder



Esszimmer



Schlafzimmer

Objektbilder



Kinderzimmer



Küche

Objektbilder



Kinderzimmer



Wohnzimmer

Objektbilder



Wohnzimmer



Balkon

Objektbilder



Terrasse



Nordostansicht

Objektbilder



Südostansicht



Nordwestansicht

Objektbilder



Vogelperspektive

Außenanlage



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und basiert auf Angaben der Verkäuferseite.

Erdgeschoss



Exposition, nicht maßstäblich

Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und basiert auf Angaben der Verkäuferseite.

Grundriss Obergeschoss



Exposition, nicht maßstäblich

Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und basiert auf Angaben der Verkäuferseite.

Untergeschoss



Exposition, nicht maßstäblich

Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und basiert auf Angaben der Verkäuferseite.

5 Schritte zur Wunschimmobilie

Standardisiert und individuell.

Professionell, aber mit Gefühl. Mit Bedacht, aber auch die Zeit im Blick. Ich begleite Sie gern auf Ihrer Suche nach den eigenen vier Wänden. Ihre Wünsche und meine Erfahrung bilden ein gutes Team.



Das Exposé. Es vermittelt Ihnen vorab eine Vorstellung über die Immobilie sowie detaillierte Angaben zur Lage und Umgebung. Sofern eine 360° Tour Ihrer Wunschimmobilie eingestellt ist, empfehle ich Ihnen, sich einen umfassenden ersten Eindruck bequem von zu Hause zu verschaffen.



Sie können sich die Immobilie als Ihr neues Zuhause vorstellen? Ein häufiger Wunsch des Eigentümers ist, dass nur bonitätsstarke Kunden zur Besichtigung zugelassen werden. Für einen Finanzierungs-Check stelle ich auf Wunsch gern einen Kontakt zu meinem Spezialisten aus dem Deutsche Bank AG Konzern her.



Ihre Finanzierungsmöglichkeiten sind nun geprüft. Gern stelle ich Ihnen die Immobilie bei einer Besichtigung vor. Bezüglich der Terminabstimmung komme ich auf Sie zu.



Sie sagen „Ja“ zu Ihrer Wunschimmobilie? Gern stelle ich den Kontakt zu einem Notar her und lasse dort einen Entwurf für den notariellen Kaufvertrag für Sie erstellen.



Jetzt ist es soweit. Ich begleite Sie und den Verkäufer zum Notar. Herzlichen Glückwunsch zu Ihrer Wunschimmobilie.





Ich für Sie



Vermittlung

Deutsche Bank Immobilien GmbH

Kontakt

Alexander Wichmann
Selbstständiger Immobilienberater
Juliuspromenade 66, 97070 Würzburg

Telefon

0931 3089395

Mobil

0151 42064322

Internet

www.deutsche-bank-immobilien.de/wuerzburg

E-Mail

alexander.wichmann@db.com

Ich begleite Sie gerne auf Ihrer Suche nach den eigenen vier Wänden. Ihre Wünsche und meine Erfahrung bilden ein gutes Team.

Als Deutsche Bank Immobilien GmbH sind wir einer der größten überregionalen Makler für privates Wohneigentum.

Für unsere Kunden sind wir ein verlässlicher Partner bei allen Immobiliengeschäften, egal ob Kauf, Verkauf oder der Ermittlung des Immobilien Marktpreises.

Deutsche Bank Immobilien – Beratungsqualität, die überzeugt.

Auszeichnungen und Empfehlungen: Sie sind mit meiner Dienstleistung zufrieden? Empfehlen Sie mich gerne weiter und geben Sie eine Bewertung ab unter www.makler-empfehlung.de

Das sagen Kunden über mich: Verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck auf Makler-Empfehlung <https://www.makler-empfehlung.de/immobilienmakler/33057>

