

EXPOSÉ NR. 415\_61\_15

**PARADIES FÜR FAMILIE MIT KINDERN**



**DOPPELHAUSHÄLFTE IN HÖCHSTADT**

provisionsfrei



Fränkisches Fachwerkhaus



FORTUNA Kulturfabrik



Steinwegbrücke und Schloss Höchststadt

## INHALT

	SEITE
HÖCHSTADT	2-3
LAGE, DATEN IM ÜBERBLICK, ENTFERNUNGEN	4-5
UG MIT HOBBYRAUM, DUSCHBAD U. TERRASSE	6-7
ERDGESCHOSS	8-9
OBERGESCHOSS	10-11
OBERGESCHOSS UND DACHGESCHOSS	12-13
GRUNDRISSE	14-15

**H**öchstadt a. d. Aisch bietet Jung und Alt einen reizvollen Mix aus Tradition und Moderne.

Über 1000 Jahre Stadtgeschichte strahlen einen besonderen Charme aus. Der historische Stadtkern mit kleinen Gassen rund um den Marktplatz, prächtigen Fachwerkhäusern und dem Barockschloss ist ein attraktiver Treffpunkt und Veranstaltungsort für abwechslungsreiche Märkte und Festivitäten.

Die Stadt verfügt über eine gute Infrastruktur mit Krankenhaus und benach-

bartem Ärztehaus, allen Schulrichtungen, Kindergärten und Kindertagesstätten, abwechslungsreichen Einkaufsmöglichkeiten und einem vielfältigem Freizeitangebot.

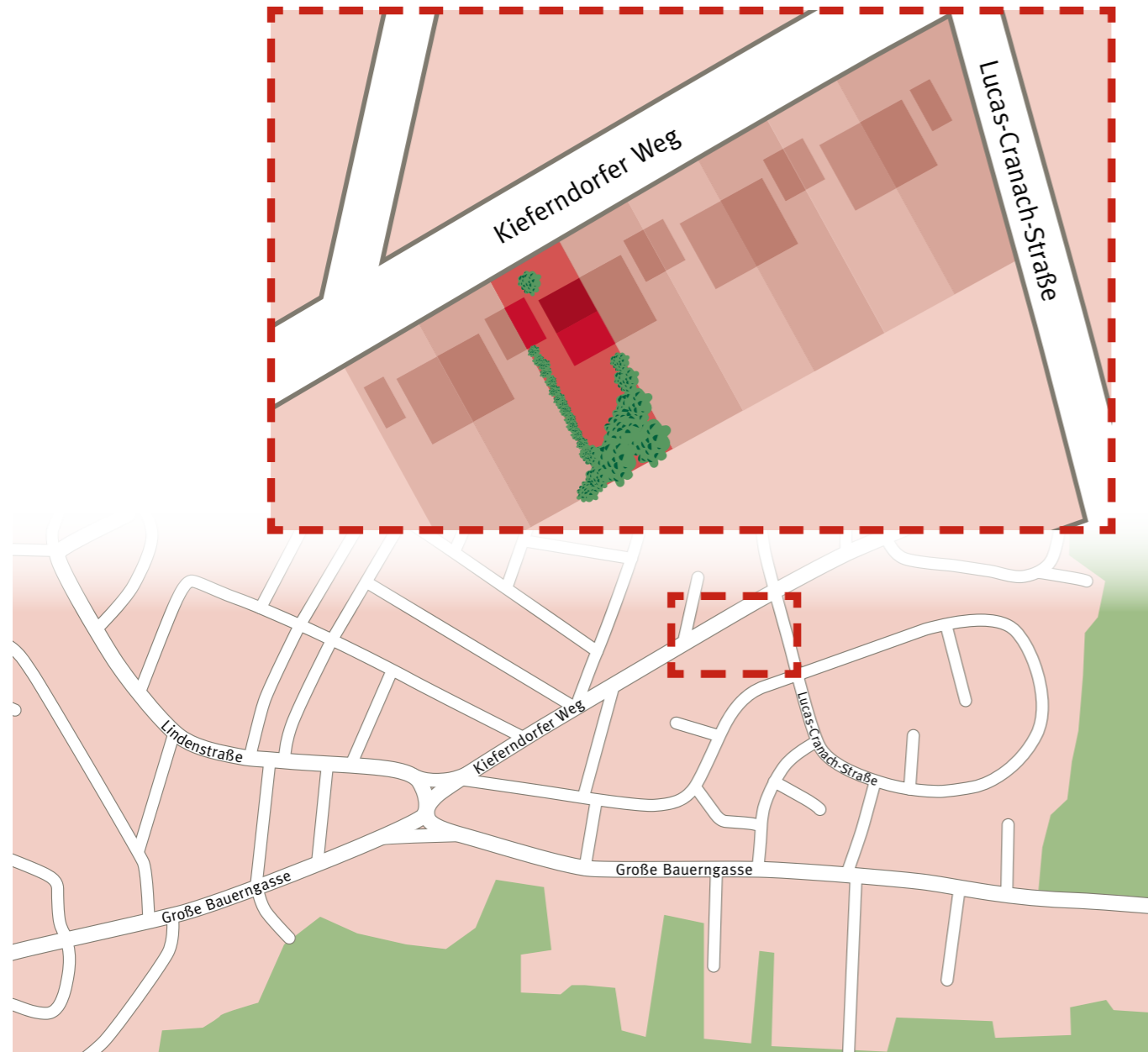
Der Naturpark Steigerwald und das Karpfenteichland locken mit Wäldern, Himmelsweihern und Flussauen, Rundwander- und Radwegen.

Im Sommer laden eine Vielzahl von Bierkellern mit selbstgebrautem Bier zum gemütlichen Beisammensein ein - im Herbst

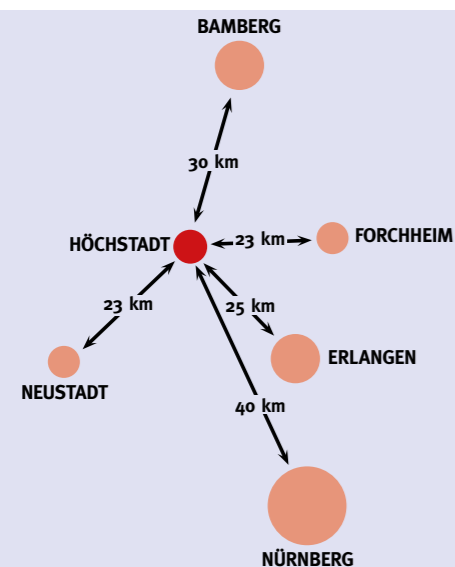
und Winter ist der Aischgründer Karpfen eine beliebte Spezialität in der fränkischen Küche.

Das wachsende Industriegebiet „Aischpark“ spiegelt die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und ist zu einem attraktiven Standort für Unternehmen und Dienstleister geworden.

In Planung ist ein großes Fachmarktzentrum in Freibadnähe, um die Anziehungskraft für Höchststadt weiter zu stärken.



Südseite mit Terrasse und zwei Balkonen



Die großzügige Doppelhaushälfte befindet sich im Kieferndorfer Weg, einem gepflegten Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Kurze Wege erleichtern den Alltag – in wenigen Minuten ist man in der Stadt, im Kindergarten, im Grünen oder auf der Autobahn.

Die Grundrissgestaltung mit attraktiven Wohnflächen im EG, OG und im ausgebauten Dachgeschoss ist fast maßgeschneidert für Familien. Der teilweise wohnlich ausgebauter Keller bietet mit dem ehemaligen Hobbyraum und einem modernen Duschbad zusätzliche Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

**OBJEKTDATEN**

**Objektart** Doppelhaushälfte  
**Ort** 91315 Höchstadt  
**Straße** Kieferndorfer Weg 10  
**Etagen** UG, EG, OG, DG  
**Wohnfläche** ca. 157 m<sup>2</sup>  
**Anzahl Zimmer** 6  
**Anz. Badezimmer** 2  
**Energieausweis** Bedarfsausweis  
 Endenergiebedarf: 157,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a<sup>2</sup>)

**Grundstücksgröße** ca. 419 m<sup>2</sup>  
**Baujahr** 1973  
**Heizung** Viessmann Aurola  
 Gas-Brennwertkessel, Bj.1998  
**Fenster** 2-fach Kunststofffenster (1998 u. 2009)  
**Balkon/Terrasse** 2 Balkone, 1 Terrasse  
**Garage** Einzelgarage mit Geräteraum

**Kaufpreis** **259.000,- €**  
 provisionsfrei



Oberes und unteres Foto: Ehemaliger Hobbyraum

Duschbad

Der Gartenanteil des Grundstücks liegt etwas tiefer, mit dem schönen Vorteil, dass der große Hobbyraum über volles Tageslicht und Zugang zu Terrasse und Garten verfügt.

Fenster und Terrassentür wurden 2009 erneuert. Nahezu perfekt passt dazu das angrenzende Duschbad. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,18 m.

1998 wurde die alte Ölheizung durch eine moderne Gasheizung mit Brennwerttechnik

ausgetauscht. Im Heizungsraum ist außerdem noch Platz für Waschmaschine und Trockner. Die beiden anderen Kellerräume können für „Dies und Das und Allerlei“ genutzt werden. Unter der Treppe gibt es einen kleinen und praktischen Abstellraum.

Haus und Garage schützen den nach Süden ausgerichteten Garten vor fremden Blicken. Das kleine Gewächshaus und reichlich trockene Unterstellmöglichkeiten für alle Utensilien werden Ihnen gute Dienste leisten.



Viessmann Gas-Brennwertheizung



Blick in den Garten



Diele EG



Essbereich



Das Erdgeschoss wurde 2009 fast komplett umgebaut. Mehrere Wände mussten zugunsten eines familiengerechten Grundriss mit Wohn-/Essbereich und Wohnküche weichen.

Statisch wurde der Umbau vom Höchststadter Ingenieurbüro Valentin Maier betreut.

Der Einsatz hat sich gelohnt. Der moderne Kamin ist nicht nur optisch das Highlight im Erdgeschoss. Harmonisch verteilen sich die Bereiche Wohnen, Balkon, Essen, Glas-tür zum Garten und Wohnküche auf der über 40 m<sup>2</sup> großen Fläche.

Auch das Gäste-WC hat den Charme der 70er abgelegt und strahlt wie in neuem Glanz. Praktisch und wichtig für Familien - eine große Garderobe.



Elternschlafzimmer mit Balkon



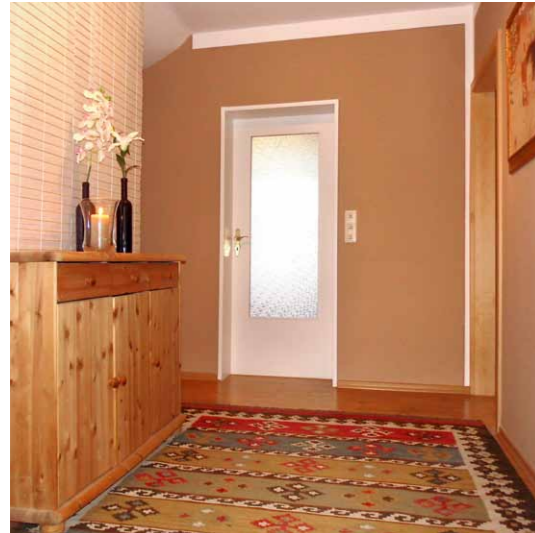
Kinderzimmer



**A**uch im ersten Stockwerk gibt es einen Balkon in kompletter Gebäudebreite, den man über das Elternschlafzimmer, den größten Raum im Obergeschoss, erreicht.

Der Grundriss dieser Etage bietet noch zwei weitere Schlafzimmer, ein großes und ein kleineres. Beide mit Fenster und freiem Ausblick.

Besonders attraktiv ist das helle und modern ausgestattete Familienbadezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch.



Diele OG



Treppe zum Dachgeschoss



Linkes u. rechtes Foto: Zimmer DG links



Kinderzimmer OG



Zimmer DG rechts

Das Dachgeschoss wurde zu zwei angenehm geräumigen Zimmern ausgebaut, ideal für größere Kinder, Gäste- oder Arbeitszimmer.

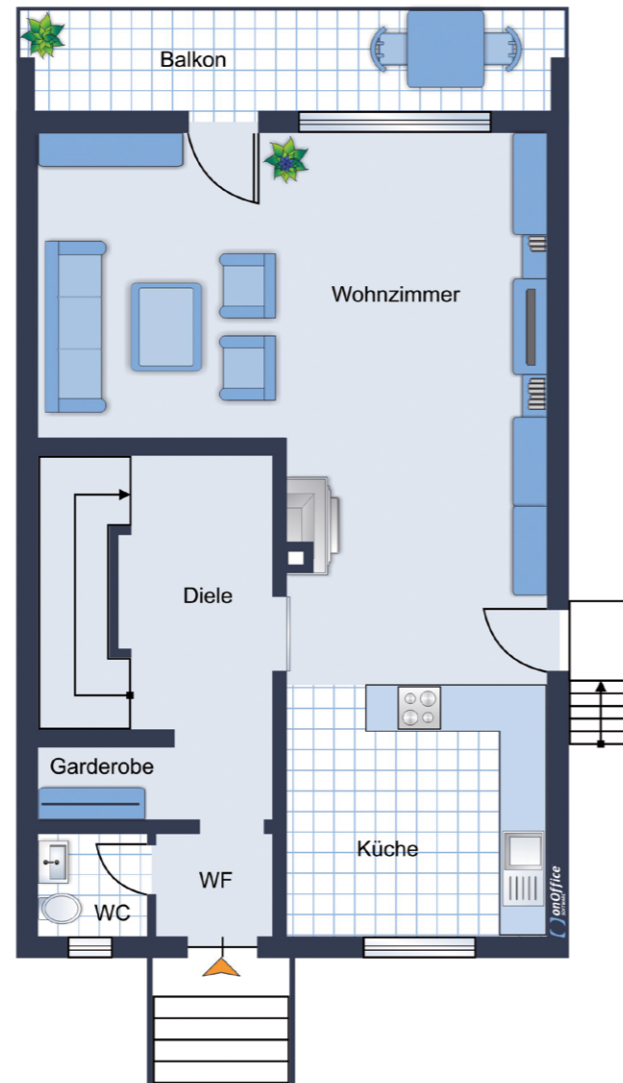
Die oberste Geschossdecke und das Dach sind gedämmt. Kleinere Ausbesserungsarbeiten müssten hier durchgeführt werden.

Zum Haus gehören eine Einzelgarage mit Geräteraum und ein Stellplatz davor.



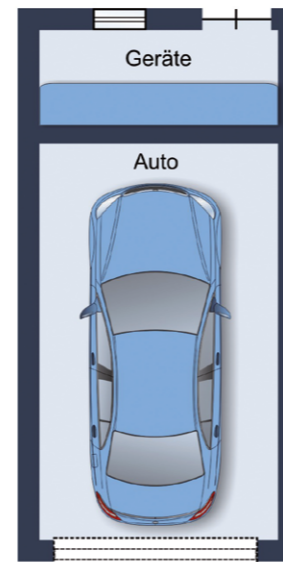
## KELLER/NUTZFLÄCHEN\*

Hobbyraum	22,82 m <sup>2</sup>
Flur	7,49 m <sup>2</sup>
Bad	4,33 m <sup>2</sup>
Heizung	6,34 m <sup>2</sup>
Keller 1	7,35 m <sup>2</sup>
Keller 2	7,99 m <sup>2</sup>
<b>Keller Nutzfläche gesamt</b>	<b>ca. 56,31 m<sup>2</sup></b>



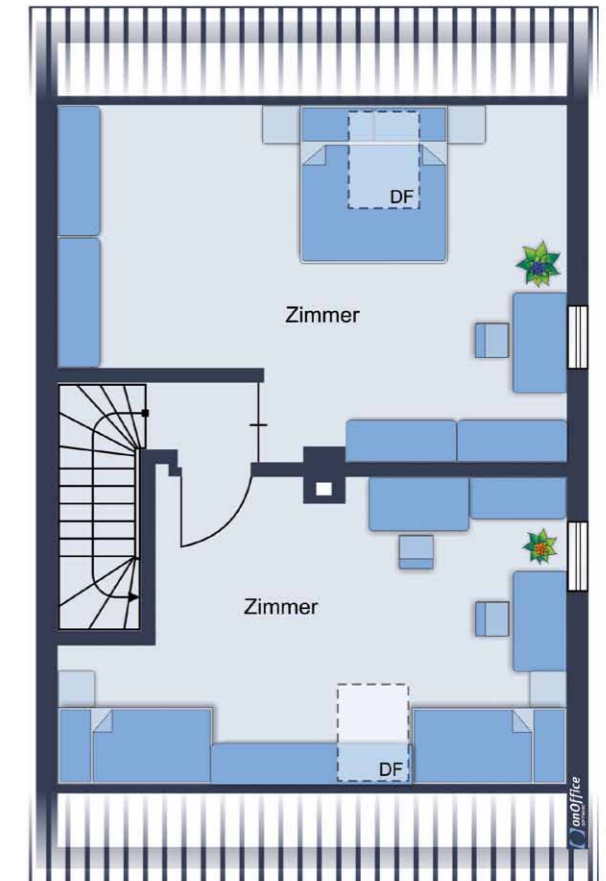
## ERDGESCHOSS\*

Wohnen/Essen/Küche	42,60 m <sup>2</sup>
Diele	8,08 m <sup>2</sup>
Windfang	2,01 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,15 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,50 m <sup>2</sup>
Balkon (9,31 m <sup>2</sup> ) anteilig 1/4	2,33 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss gesamt</b>	<b>59,66 m<sup>2</sup></b>



## OBERGESCHOSS\*

Zimmer 1 (Kind)	8,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 2 (Eltern)	19,09 m <sup>2</sup>
Zimmer 3 (Kind)	15,51 m <sup>2</sup>
Bad	7,45 m <sup>2</sup>
Diele	7,78 m <sup>2</sup>
Balkon (9,31 m <sup>2</sup> ) anteilig 1/4	2,33 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Obergeschoss</b>	<b>60,76 m<sup>2</sup></b>



## DACHGESCHOSS\*

Zimmer 1	18,91 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	18,01 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Dachgeschoss</b>	<b>36,92 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 157,34 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohn-/Nutzfläche gesamt</b>	<b>ca. 216,10 m<sup>2</sup></b>

\*Alle- Angaben basieren auf uns nach bestem Wissen und Gewissen erteilten Informationen. Wir übernehmen für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung. Die Zusammenstellung stellt keine Wohnflächenberechnung nach DIN oder einer Bauverordnung dar. Alle angegebenen Maße sind Zirka-Maße.



## Werte fürs Leben



Die Sachwert Konzept Immobilien GmbH ist Ihr zuverlässiger Dienstleister rund um die Sachwertanlage. Wir suchen für Sie passende und bedarfsgerechte Produkte am Markt und unterstützen Sie bei der Auswahl. Außerdem erstellen wir unabhängige und maßgeschneiderte Finanzierungskonzepte. Nutzen Sie unsere 4 starken Leistungspakete:

- IMMOBILIENANGEBOTE
- IMMOBILIEN FÜR KAPITALANLEGER
- FERIEN-IMMOBILIEN UND LANDHÄUSER
- FINANZIERUNG



**SACHWERT CONZEPT IMMOBILIEN GMBH**

**CHRISTOPH HEITZER**  
IMMOBILIENMAKLER

HEGANGER 16 · 96103 HALLSTADT  
MOBIL (01 77) 1 74 34 05  
FON (09 51) 70 08 73-0  
FAX (09 51) 70 08 73-20  
CHRISTOPH.HEITZER@SACHWERT-CONZEPT.DE