



Historisches Anwesen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Herrnstraße 21 - 97350 Mainbernheim

WICHTIGES AUF EINEN BLICK



IMMOBILIENART
Häuser

Grundstücksfläche ca. 832 m²



KAUFPREIS
595.000,00 €

Einbauküche vorhanden Ja

Bodenbelag Parkett, Fliesen, Vinyl

Ausstattung Bad Badewanne, Dusche, Fenster, Pissoir

Stellplatztyp Außenstellplatz

Vermietet Nein



WOHNFLÄCHE
ca. 500 m²

Verfügbar ab nach Vereinbarung

Zustand Modernisiert

Denkmalschutzobjekt Ja



ZIMMER
11

Lage Zentrum

Lageart Stadtzentrum

Gäste-WC vorhanden Ja



BAUJAHR
1600

Balkon vorhanden Ja

Provision Käufer inkl. MWST 2,38 %

Kaufpreis 595.000,00 €



KENNUNG
560

GALERIE



Außenansicht



Eingang vom Hof



Garten



Hof und Hobbyraumeingang



Terrasse



Hofeingang bei Nacht



Spielwiese



Balkon



Garderobe Wohnung



Bad Wohnung 1. OG



Bad Wohnung 1. OG



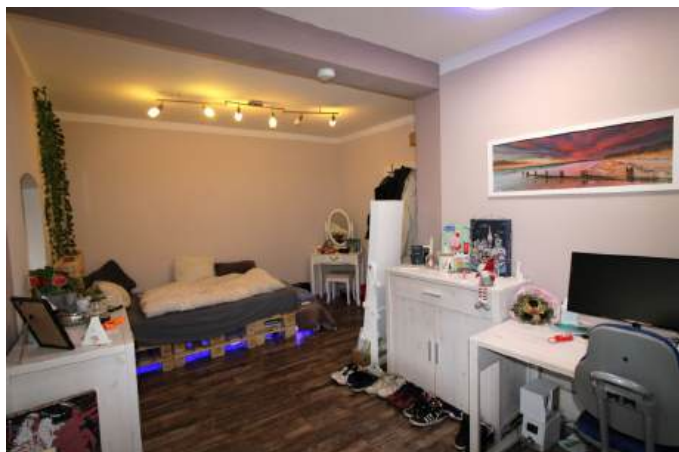
Küche 1. OG



Diele 1. OG



Kinderzimmer 1 mit Balkonzugang



Kinderzimmer 2



Wohnzimmer 2. OG



Schlafzimmer 2. OG



Zimmer 1



Bad Zimmer 1



Zimmer 2



Bad Zimmer 2



Zimmer 3



Bad Apartment 3



Flur 2. OG



Zimmer 4



Zimmer 5



Zimmer 5



Zimmer 6



Treppenaufgang EG



Treppenaufgang EG



Beleuchtete Figur Treppenaufgang



Gaststube



Gastroküche



Gewölbekeller



Luftbild

GRUNDRISSSE



Erdgeschoss

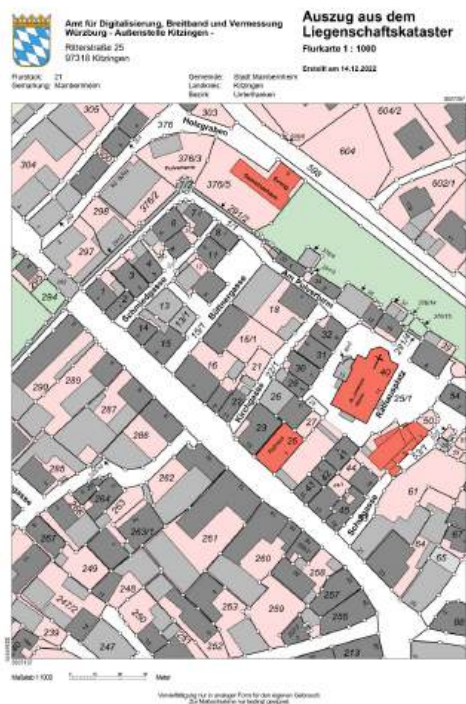


1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

FLURPLÄNE



Flurkarte

ÜBER DIE IMMOBILIE

Das ca. im 17. Jahrhundert errichtete Anwesen wurde in den letzten Jahren umfangreich renoviert und befindet sich in sehr gutem Zustand. Hier haben Sie die seltene Gelegenheit eine besondere Immobilie mit über 500 m² Fläche zu erwerben. Das Haus besticht durch sein Fachwerk an den Innenwänden und den offenen Balken. Auch die antike Treppe in das Obergeschoss, mit der beleuchteten Nische und Figuren am Treppenaufgang ist ein absoluter Blickfang.

Aktuell befindet sich im Erdgeschoss des Haupthauses eine Gastronomie mit voll eingerichteter Küche aus 2016. Im 1. Und 2. Obergeschoss des Haupthauses ist der Konferenzraum und 6 Fremdenzimmer, aufgeteilt in 5 Doppel- und ein Einzelzimmer. Jedes Zimmer verfügt über ein geschmackvolles Bad mit Badewanne oder Dusche. Die Böden sind mit pflegeleichtem und robustem Vinyl belegt. Jedes Zimmer ins mit einem Flachbildfernseher ausgestattet. Die qualitativ hochwertige Möblierung stammt von einem Hotelausstatter aus der Region. Die Ausstattung im Gastraum, den Zimmern und die Küche im Gastrobereich sind im Kaufpreis bereits enthalten. Die Fremdenzimmer sind gut gebucht, hier kann der künftige Eigentümer mit guten Einnahmen rechnen. Alternativ kann der gewerbliche Teil auch zu Wohnraum umgebaut werden. Die Immobilie steht unter Denkmalschutz, somit kann man viele Fördermöglichkeiten und kann steuerliche Vorteile nutzen.

Das Haupthaus verfügt über einen großen Gewölbekeller der sich über fast das komplette Haupthaus erstreckt und einer imposanten Deckenhöhe. Sollte die Gastronomie bestehen bleiben, würde sich der Gewölbekeller als Lager oder für Events ideal eignen.

Das Haupthaus ist mit einem Nebengebäude verbunden, hier ist im Erdgeschoss der Heizungsraum und ein ca. 30 m² großer Hobbyraum. Die Gasbrennwerttherme wurde 2016 erneuert. Ein zweiter Kaminanschluss ist vorhanden, somit könnte die bestehende Anlage auch mit einer Pellets oder Scheitholzheizung kombiniert werden. Die Wohnung der Eigentümer erstreckt sich über das erste und zweite Obergeschoss und bietet auf ca. 160 m² Wohnfläche genug

Platz für die ganze Familie. Sie besteht aus Garderobe, großer Küche, Diele, zwei Kinderzimmern, großem Wohnzimmer, Balkon und zwei Bädern.

Sie verfügt auf jeweils ein Bad pro Etage. Das geschmackvolle Duschbad im 1. OG wurde ca. 2016 renoviert. Das Bad im 2. OG wird aktuell als Waschraum genutzt und ist neben zwei Waschbecken, WC auch mit einer Whirlpool Badewanne ausgestattet.

Die offenen Sichtbalken in der großen Küche sorgen für Wohlfühlatmosphäre. Die gepflegte Einbauküche lässt keine Wünsche offen und ist im Kaufpreis ebenfalls enthalten.

Von der einladenden Diele erreichen Sie die beiden großzügigen Kinderzimmer, von dem eines auf den ca. 12 m² großen Balkon führt. Dieser lädt in den Sommermonaten zum Verweilen ein und man hat einen wunderschönen Blick auf die antike Mauer, die das Grundstück einfriedet und auf den Kirchturm.

Ebenfalls von der Diele gelangen Sie über die erst vor wenigen Jahren erneuerte Holzterasse in das 2. Obergeschoss der Wohnung. Die Eigentümer haben sich hier im Wohnbereich und Schlafbereich für wunderschönen Schwalbenschwanzparkett entschieden. Auch Sichtbalken sind hier ein weiteres Highlight. Wenn noch mehr Platz benötigt werden sollte, kann den bereits gedämmten und Gipskartonplatten verkleideten noch Dachboden ausbauen.

Der Garten, mit Biergarten wurde liebevoll gestaltet und ist von der Straße aus nicht einsehbar. Hier ist genügend Raum für Ihre Kinder zum Spielen und entspannen.

Die Fassade des Wohnhauses und des Turms ist mit Bruchsteinen verkleidet was dem Anwesen einen mediterranen Charakter verleiht.

Für noch mehr Infos senden wir Ihnen gerne unser ausführliches Exposé mit virtuellem 360° Rundgang zu.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

ANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis	Vorhanden	Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Heizungsart	Zentralheizung	Energiekennwert	147.6 kWh/(m²*a)
Befeuerung/Energieträger	Gas	Ausweis erstellt am	16.12.2022
Baujahr	1600	Ausweis gültig bis	15.12.2032
Letzte Modernisierung	2019	Energie mit Warmwasser	Ja

AUSSTATTUNG

Detailüberblick:

- Denkmalschutz, erhöhte AfA
- Kein Renovierungsstau
- Gepflegtes Anwesen
- Wohnung mit 4 Zimmern, 2 Bädern und ca. 160 m² Wohnfläche
- Badezimmer mit Whirlpool Badewanne
- Neuwertige Küche mit großer Einbauküche (2016)
- Offene Sichtbalken
- Innenwände teilweise mit sichtbarem Fachwerk
- Vollholztüren
- Schwalbenschwanz Echtholzparkett im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Ca. 340 m² Gewerbefläche
- 6 renovierte Fremdenzimmer mit jeweils einem Badezimmer
- Fremdenzimmer voll möbliert
- Sehr gute Einnahmen durch Fremdenzimmer
- Großer Konferenzraum
- Gastronomie mit neuwertiger Küche im Erdgeschoss (2016)

schoss (2016)

- Gewerbebeeinheit kann vielseitig genutzt werden, auch zu Wohnzwecken
- Großer Balkon
- Mediterrane Fassade in Steinoptik
- Grundstück mit antiker Mauer eingefriedet
- Liebevoll angelegter Garten
- Gartenschuppen (2022)
- Großer Hobbyraum
- Gas- Brennwerttherme aus 2016
- Möglichkeit einer zusätzlichen, alternativen Heizmethode (freier Kamin)
- Dach gedämmt und ausbaufähig für noch mehr Wohnraum
- Großer, sehr hoher Gewölbekeller
- Ensemble Schutz, daher kaum Einschränkungen
- Immobilie liegt in ausgewiesenem Sanierungsgebiet (höhere AfA möglich)

Und vieles mehr...

UMFELD DER IMMOBILIE

Das historische Markgrafenstädtchen Mainbernheim liegt mit seinen ca. 2300 Einwohnern im unterfränkischen Landkreis Kitzingen, zwischen Kitzingen und Iphofen und bietet neben dem historischen Stadtbild auch sämtliche Geschäfte für den Bedarf des täglichen Lebens.

In Mainbernheim sind nicht nur Discounter und Supermärkte ansässig. Ebenfalls ortsansässig sind diverse Friseure, Kfz-Werkstätten, Bäcker, Metzger und eine Apotheke

Die medizinische Versorgung wird in Mainbernheim durch Allgemeinärzte sichergestellt, das nächste Krankenhaus befindet sich im nahegelegenen Kitzingen oder in Würzburg. Mehrere Zahnärzte sind direkt in der Stadt.

Für den Nachwuchs steht Ihnen der Evangelische Kindergarten und eine Grundschule zur Verfügung. Die nächstgelegene Hauptschule ist in ca. 4 Km ent-

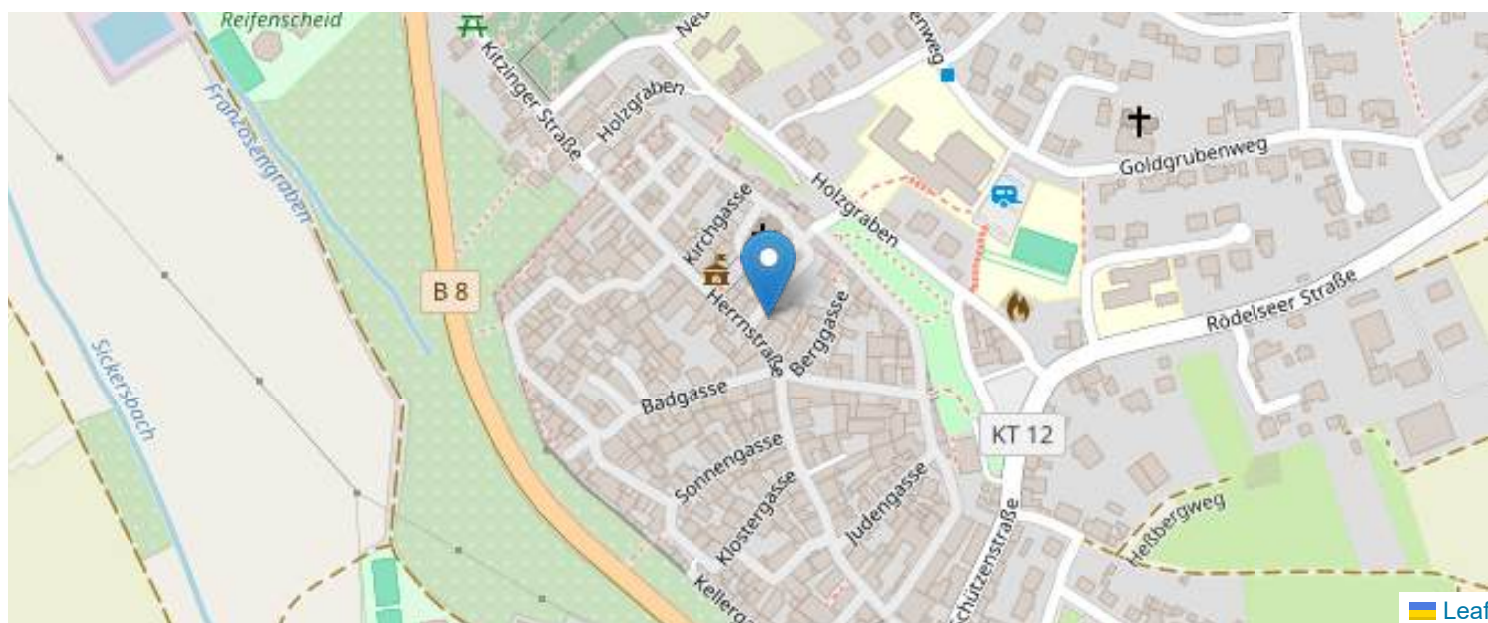
fernten Iphofen zu finden. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Kitzingen, Scheinfeld oder Marktbreit.

Mit dem Bus erreichen Sie die nächstgrößere Stadt Kitzingen oder mit dem PKW in wenigen Fahrminuten. Die Metropole Nürnberg ist in ca. einer Stunde Fahrzeit über die Autobahn A3 zu erreichen. Würzburg ist in ca. 30 Minuten über die B8 Fahrzeit mit dem PKW erreichbar.

Mainbernheim bietet für die Freizeitgestaltung viele Möglichkeiten. So können einen der unzähligen Rad- und Wanderwege entlang des Mains und in der herrlichen Natur erkunden.

Wer gerne seine freie Zeit gemeinschaftlich in einem Verein verbringt bekommt dem Schützenverein, dem Sportverein, Obst- und Gartenbauverein in Mainbernheim noch viele weitere, wie den Imkerverein oder die „Bernemer Theaterer“ geboten.

KARTE



PROVISIONSHINWEIS

Diese Immobilie ist provisionspflichtig. Sie wird vom Käufer getragen und ist verdient und zahlbar an den Nachweis-/Vermittlungsmakler bei Kaufvertragsabschluss. Eine Provision wird nur fällig, wenn es zum

Abschluss eines Hauptvertrages kommt. Die Provision vom Käufer und Verkäufer beträgt jeweils 2,38 % vom beurkundeten Kaufpreis.

WEITERE INFORMATIONEN

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen

des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen

DOKUMENTE



Flurkarte
PDF



Energieausweis
PDF

IHR ANSPRECHPARTNER



Fabian Beier

Inhaber

☎ +49 981 97788395

✉ info@f-beier-immobilien.de