



# Exposé

Gasthof

97855 Triefenstein - Homburg a. Main



© Eigentümer des Anwesens

Ansprechpartner:  
Hartwig Martin  
(Eigentümer des Anwesens)

Mobil: 0172 - 67 61 209  
E-Mail: martin@ritterschoppen.de





## Zwei fränkische Schätzchen - neues Weinhaus und alte Mühle beim Main!



© EdA



Kaufpreis: 400.000 €, VB

Baujahr: ca. 1666, 1985

Gastrofläche: ca. 110 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 600 m<sup>2</sup>

### Touristisches Schmakerl

Ein neu errichteter Fachwerkbau mit lukrativem Weinlokal! Dazu eine denkmalgeschützte Mühle mit jeder Menge Potential! In ausgezeichneter Lage gleich beim Main! Dieses touristische Schmakerl wartet in dem beliebten Weinort Homburg a. Main auf Sie. Beide Gebäude stehen gemeinsam zum Verkauf. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Anwesen am Fuße der Homburger Burg begeistern!



## **Das Baudenkmal**

Ehemalige Mühle

Anzahl der Sitzplätze: 40

Teilweise unterkellert

Gastterrasse

Böden: Fliesenboden, Holzdielen

Holzfenster, Kunststofffenster, Sprossenfenster

Frei, vermietet

## **Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Energieträger: Gas

Zentralheizung

## **Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

## **Käuferprovision**

provisionsfrei

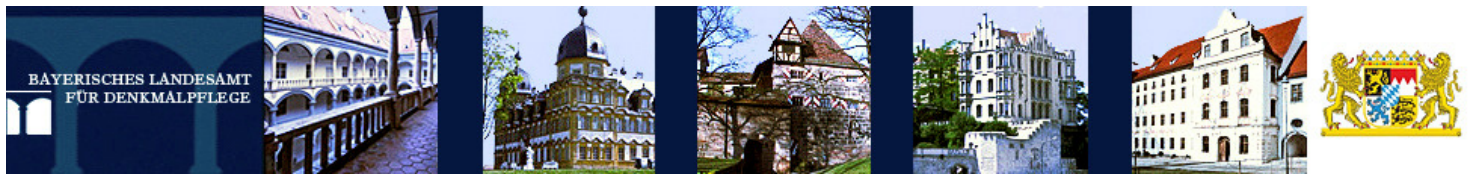


## Traditionelles Weinhaus

Das herrliche Fachwerkhaus wurde ca. 1985 nach alten Vorgaben detailgetreu errichtet. Malerisches Zierfachwerk schmückt den ansprechenden Bau mit direktem Blick zum Main. Der historisch anmutende Neubau bietet eine Wohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss ist das beliebte Weinhaus „Zum Ritter“ zu finden. Durch seinen Pächter ist es überregional bekannt für seine exzellente Küche und seine regionalen Spitzenweine. Es verfügt über eine Gastronomiefläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und bietet ca. 40 Sitzplätze. Seine Küche ist offen gestaltet und vom Gastraum aus einsehbar.

Im 1. Obergeschoss folgt der Wohnbereich auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Dachgeschoss sind insgesamt 4 Fremdenzimmer anzutreffen. Der stark frequentierte Maintal-Radweg, der direkt am Weinhaus „Zum Ritter“ vorbeiführt, macht das Weinhaus zur begehrten Ferienunterkunft.

Weiterreichende Platzreserven bietet das historische Mühlengebäude, das mit dem attraktiven Gasthaus gewissermaßen eine Einheit bildet. Beide Gebäude sind durch einen Gewölbekeller und eine Weinlaube im angrenzenden Hof miteinander verbunden.



## Historische Mühle

Direkt neben dem Weinhaus befindet sich die sog. „Weirichsmühle“, das älteste in Homburg erhaltene Mühlengebäude. Das zu drei Seiten freistehende Fachwerkhaus wurde im Jahr 1666 errichtet. Damals wie heute präsentiert es sich mit hohem, massivem Erdgeschoss, verputztem Zierfachwerkobergeschoss und mächtigem Schopfwalmdach. Ursprünglich wohl als Wohnhaus errichtet, erlebte das beachtliche Baudenkmal im 19. / 20. Jahrhundert seine Umnutzung zur Mühle. Reste der traditionellen Mühlentechnik und der noch immer wasserführende Mühlgraben sind bis heute erhalten.

Für zukünftige Nutzungen bietet die „Weirichsmühle“ etwa 670 m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche – verteilt auf Erd-, Zwischen-, Ober- und teilweise zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss. In den sanierungsbedürftigen Räumlichkeiten – ausgestattet mit traditionellen Türen, Dielenböden, Stuckdecken und Fachwerkfassungen – kann auf Wunsch ein touristisch attraktives Hotel entstehen. Auch die Errichtung von Ferienwohnungen ist denkbar. Ein verformungsgetreues Aufmaß, ein Tragwerksgutachten sowie ein Nutzungskonzept mit Vorentwurf und Kostenschätzung des Architektenbüros Gruber, Hettiger, Haus vom Oktober 2016 liegt vor. Dazu steht Ihnen zur Umsetzung ihrer individuellen Nutzungsideen ggf. die Inanspruchnahme von Steuervorteilen und Fördermitteln offen.





## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie in dem beliebten Touristenort Homburg a. Main – auf halbem Wege zwischen Würzburg und Aschaffenburg – direkt an der Grenze zu Baden-Württemberg.

Der ca. 1.200 Einwohner zählende Ort am Fuße der Burg Homburg kann auf eine über 1200 jährige Geschichte zurückblicken. Seine Lage direkt am Main – entlang des beliebten Maintal-Radweges und des Homburger Weinwanderweges, vorbei an den herausragenden Weinlagen „Edelfrau“ und „Kallmuth“ – machen Homburg zum touristischen Highlight Mainfrankens. Zahlreiche Kurzurlauber zieht es jährlich zum Homburger Kallmuth mit seinem überwältigenden Ausblick auf das Mainviereck und zu den Weinfesten in historischer Burgkulisse.

Auch an den Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs fehlt es nicht. Diese finden Sie direkt vor Ort, im etwa 5 km entfernten Triefenstein (Banken, Supermarkt, Kindergarten, Volksschule, Allgemein-arzt etc.) oder im 10 Fahrminuten erreichbaren Marktheidenfeld (weiterführende Schulen etc.).

Der Weg nach Homburg a. Main ist nicht weit. Dank der Nähe zur A3 trennen Sie nur eine halbe Autostunde (ca. 35 km) von Würzburg und Aschaffenburg. Ob die Würzburger Festung, das Käppele oder der Spessart – alle Sehenswürdigkeiten der Gegend sind auf kurzem Wege erreichbar. Dazu brauchen Sie nach Frankfurt a. Main (ca. 87 km) nicht mehr als eine Fahrstunde.



## **Förderung**

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich sind, sind – sofern hierzu zuvor die Zustimmung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erteilt wurde – steuerlich begünstigt (Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG). Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar.

## **Hinweis**

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.





© (EdA) Doppelt gut - neues Weinhaus & alte Mühle



© (EdA) Das Weinhaus „Zum Ritter“



© (EdA) Gemütliche Ritterstube



© (EdA) Historische Mühle



© (EdA) Ansprechendes Weinlokal