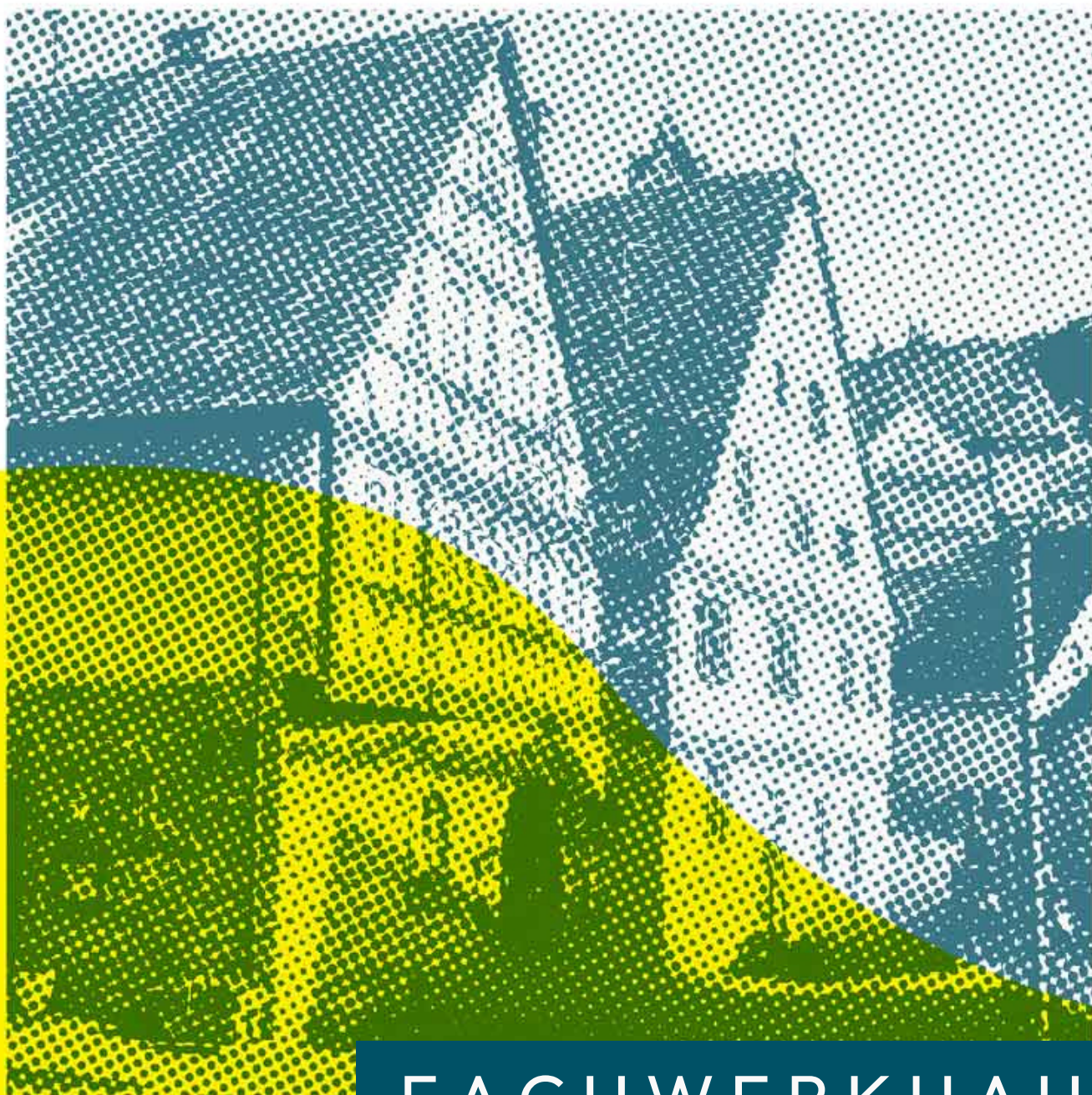




ALTESHAUS

alteshaus.com



FACHWERKHAUS

Zwei außergewöhnliche
Immobilien im Ensemble.



FACHWERKHAUS

Zwei außergewöhnliche Immobilien im Ensemble Weinhaus mit Gästezimmern und historische Mühle direkt am Main

AUF EINEN BLICK

Baujahr	1666
Wohnfläche	300 m ²
Grundstück	600 m ²
Zustand	Teilsanierungsbedürftig
Ort	Triefenstein - Homburg a. Main
Landkreis	Main-Spessart
Bundesland	Bayern

KAUFPREIS

425.000 €

(Käuferprovision: 2,9 % inkl. gesetzlicher MwSt
des Kaufpreises)



OBJEKTbeschreibung

Zum Verkauf stehen zwei zusammengehörige Gebäude auf einem ca. 1.060 m² großen Grundstück im beliebten Weinort Homburg am Main: Zum einen ein im Jahr 1985 nach historischem Vorbild errichteter Fachwerkbau mit etabliertem Weinlokal, Betreiberwohnung und vier Gästezimmern. Zum anderen die denkmalgeschützte „Weirichsmühle“ aus dem Jahr 1666 – ein geschichtsträchtiges Fachwerkhaus mit rund 670 m² ausbaufähiger Nutzfläche und vielfältigem Potenzial. Beide Gebäude sind durch einen Gewölbekeller sowie eine Weinlaube im Innenhof miteinander verbunden und werden ausschließlich im Paket verkauft.

Die ursprüngliche Wohnnutzung der Weirichsmühle wurde im 19. und 20. Jahrhundert durch den Betrieb einer Mühle ersetzt, wovon noch heute Spuren der Mühlentechnik sowie der wasserführende Mühlgraben zeugen. Die Räumlichkeiten, ausgestattet mit historischen Türen, Dielenböden, Stuckdecken und sichtbarem Fachwerk, bieten viel Raum für kreative Nutzungskonzepte – von Hotel- oder Ferienwohnungsbetrieb bis hin zu Kultur- oder Seminarhaus.

Ein Aufmaß, ein statisches Gutachten sowie ein Vorentwurf mit Nutzungskonzept und Kostenschätzung aus dem Jahr 2016 sind bereits vorhanden. Die Immobilie ist sanierungsbedürftig, bietet aber umfangreiche Fördermöglichkeiten und steuerliche Vorteile im Rahmen der Denkmalpflege.

Das weithin bekannte Weinlokal „Zum Ritter“, das seit über 20 Jahren erfolgreich von einem erfahrenen Pächter geführt wird befindet sich im Erdgeschoss des Nebengebäudes. Die Gastronomiefläche umfasst rund 110 m² mit ca. 40 Sitzplätzen und offener Küche. Die Lage am beliebten Maintal-Radweg sorgt für eine ganzjährige, touristisch geprägte Frequenz. Im 1. Obergeschoss schließt sich eine großzügige Betreiberwohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche an. Das Dachgeschoss beherbergt vier charmante Fremdenzimmer – ideal für Übernachtungsgäste, Radreisende und Weinliebhaber.



ALTESHAUS

Ob als Betreiberimmobilie mit Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück oder als renditestarkes Anlageobjekt mit Pachteinnahmen und attraktiven Fördermöglichkeiten – dieses Ensemble bietet zahlreiche Optionen für Investoren, Gastronomen und Denkmalliebhaber.



„WEIRICHSMÜHLE“

Direkt neben dem Weinhaus liegt die historische „Weirichsmühle“, das älteste erhaltene Mühlengebäude in Homburg. Das markante Fachwerkhaus wurde 1666 errichtet und besteht aus einem massiven Sockelgeschoss, verputztem Zierfachwerk im Obergeschoss und einem imposanten Schopfwalmdach. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 670 m² – verteilt auf Erd-, Zwischen-, Ober- und teilweise ausgebautem Dachgeschoss.

WEINHAUS MIT RESTAURANT, WOHNUNG UND GÄSTEZIMMERN

Das neuwertige Fachwerkhaus wurde 1985 in traditioneller Bauweise errichtet und orientiert sich in seiner Gestaltung an historischen Vorbildern. Die Fassade mit Zierfachwerk und die harmonische Einbindung in die Umgebung unterstreichen den ländlich-romantischen Charakter des Anwesens. Insgesamt stehen ca. 300 m² Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung.





OBJEKTANGABEN

WOHNFLÄCHE 300 m²	ZIMMER 10+	BÄDER -
BAUWEISE Fachwerk	FASSADE Verputzt	DACH Schopfwalmdach
FENSTER Holz	INNENWÄNDE Verputzt	DECKENHÖHE tbd.
FUSSBÖDEN Holzdielen	TREPPEN Stiegen	STELLPLÄTZE 2 Außenstellplätze
ENERGIETRÄGER Mühle: keiner Weinlokal: Gas-Zentralheizung		DENKMAL Ja

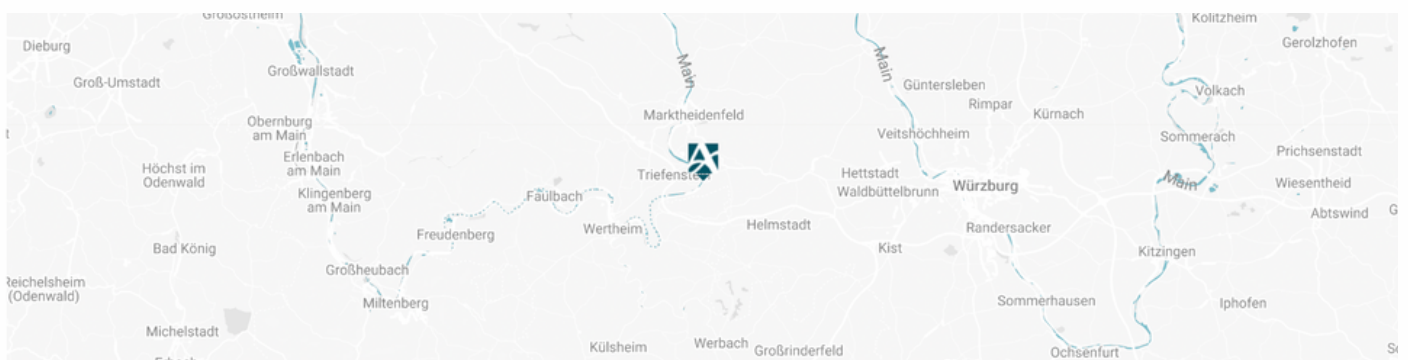
DIE LAGE

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

Der ca. 1.200 Einwohner zählende Ort am Fuße der Burg Homburg kann auf eine über 1.200-jährige Geschichte zurückblicken. Seine Lage direkt am Main – entlang des beliebten Maintal-Radweges und des Homburger Weinwanderwegs, 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 Burghölle.

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, Allgemeinarzt, etc.) oder im 10 Fahrminuten erreichbaren Marktheidenfeld (weiterführende Schulen, etc.).

Der Weg nach Homburg am 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 am Main (ca. 87 km) mehr als eine Fahrstunde.





ALTESHAUS

Zusammengefasst.

Zwei Immobilien im Ensemble

Fachwerkhaus mit Weinlokal, Wohnung und Gästezimmern plus denkmalgeschützte Mühle mit großem Ausbaupotenzial – alles auf einem Grundstück

Attraktive Einnahmemöglichkeiten

Bestehender Pachtvertrag für das gut etablierte Weinlokal „Zum Ritter“.

Touristische Toplage

Direkt am Main und Maintal-Radweg, am Fuße der Homburger Burg im beliebten Weinort Homburg am Main

Seltenes Baudenkmal

Die historische „Weirichsmühle“ von 1666 – ein Fachwerkjuwel mit erhaltener Mühlentechnik und gestalterischer Substanz

Förderfähig und steuerlich attraktiv

Denkmalgerechte Sanierung mit möglicher Inanspruchnahme von Fördermitteln und Steuervorteilen

KONTAKT

Haben Sie Fragen?

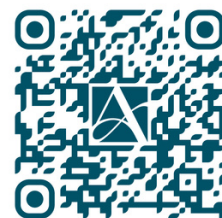
Nutzen Sie das Kontaktformular oder rufen Sie mich an.
Ich freue mich auf ihre Nachricht.



ANGELIKA KLEIN

0173 184 74 13

Zum Online-Exposé:





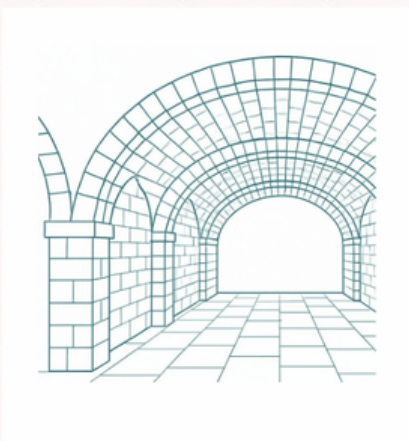
Vom Schöpfrad zum Strom – Wasserkraftnutzung an fränkischen Mühlen

Wasser war über Jahrhunderte die treibende Kraft für Mühlen aller Art. Auch in Homburg am Main nutzte man den Mühlgraben der Weirichsmühle zur Energiegewinnung – einst zum Mahlen von Getreide, später für andere handwerkliche Tätigkeiten. Mit dem Aufkommen elektrischer Technik gerieten viele dieser Systeme in Vergessenheit. Heute sind sie stille Zeugen historischer Ingenieurskunst – und nicht selten Inspirationsquelle für nachhaltige Ideen von morgen.



Der Weinbau in Unterfranken – warum der Main den Wein macht

Der Main prägt nicht nur die Landschaft, sondern auch den Geschmack der Weine. Sein milder Einfluss sorgt für ein einzigartiges Mikroklima, das sonnenverwöhnte Hänge begünstigt und die fränkischen Reben hervorragend gedeihen lässt. Die Böden – oft Muschelkalk oder Keuper – verleihen den Weinen ihre typische Mineralität. Kein Wunder also, dass Orte wie Homburg am Main seit Jahrhunderten eine enge Verbindung zum Weinbau pflegen – heute spürbar im Weinhaus „Zum Ritter“ und den vielen regionalen Tropfen auf der Karte.



Warum Gewölbekeller früher Standard waren und heute ein Highlight sind

Gewölbekeller waren früher ein fester Bestandteil jedes größeren Hauses – vor allem in Weinbaugebieten. Ihre Form und das massive Mauerwerk sorgen für konstante Temperaturen und ideale Lagerbedingungen, besonders für Wein und Vorräte. Heute begeistern diese unterirdischen Räume mit ihrem rustikalen Charme und werden immer häufiger zu besonderen Veranstaltungsorten oder Weinlounges umgestaltet – wie auch im Ensemble in Homburg, wo der alte Keller das Herzstück zwischen Weinhaus und Mühle bildet.

WICHTIGER HINWEIS

Die vorliegenden Informationen basieren auf den Angaben des Verkäufers. Hey altes Haus! oHG übernimmt für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Aussagen keine Gewähr. Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen sind vertraulich zu behandeln. Das Angebot ist freibleibend. Die mögliche baurechtliche Nutzung und Bebaubarkeit sowie die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen wurden nicht geprüft.