

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Wertheim

### Ehemaliges Weingut mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten



Objekt-Nr. **OM-328622**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
Rolf Englert

97877 Wertheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.296,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	10
Etagen	3	Badezimmer	8
Zimmer	24,00	Garagen	2
Wohnfläche	480,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	549,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Auf dem Grundstück befindet sich das Wohnhaus mit Lagerfläche im EG, eine Garage mit Speicher und kleiner Werkstatt, ein Carport, eine Halle, sowie ein großer Hof und Garten.
- Das Wohnhaus hat insgesamt drei Stockwerke, welche wie folgt aufgeteilt sind:
  - Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Keller / Lagerraum mit Zugang zum Garten, eine Waschküche, eine Küche, eine Toilette, sowie ein Abstellraum und der Heizraum.
  - Im OG befindet sich die Wohnung № 1 mit ca. 70 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon, zwei Fremdenzimmer mit Bad und Zugang zur großen Dachterrasse (über welche man auch in den Garten gelangt), ein Gemeinschaftsraum mit Zugang zur Dachterrasse, sowie zwei Abstellräume und eine Toilette.
  - Im 1. Dachgeschoss sind drei Fremdenzimmer mit Bad, ein Abstellraum und die Wohnung № 2, welche sich über das 1. und 2. DG erstreckt.
  - Das 2. DG gehört komplett zur Wohnung № 2 und ist auch nur durch diese Wohnung zugänglich. Insgesamt hat die Wohnung eine Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und zusätzlich zwei Balkone. Zudem gibt es einen Dachboden (zugänglich mit Trittleiter), welcher isoliert ist.

Das 2. DG wurde nachträglich im Jahr 2000 ausgebaut.

- Die Halle im vorderen Teil des Grundstücks wurde 2014 gebaut und hat ca. 108 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Da die Halle ein sehr großes Tor hat, können auch große Fahrzeuge ohne Probleme untergestellt werden.

Die Lagerhalle wurde so gebaut, dass man diese bei Bedarf ebenfalls in ein Wohngebäude umbauen könnte.

- Die Garage mit Werkstatt und Speicher hat ca. 113 m<sup>2</sup> Nutzfläche.
- Das Erdgeschoss wurde bisher vor allem als Gewerbefläche vom Weingut genutzt.
- Die insgesamt fünf Fremdenzimmer verfügen alle über ein eigenes Badezimmer mit Dusche und WC.
- DSL Anschluss bis 250 Mbit und LTE/5G im Telekomnetz erreichbar. Kostenloser Glasfaseranschluss in Planung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Einbauküche, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich sehr zentral in der Teilgemeinde Wertheim-Kembach. Kembach ist recht ruhig gelegen und hat ca. 400 Einwohner. Das Grundstück ist direkt über die Hauptstraße erreichbar und das Wohnhaus befindet sich zurückgesetzt im hinteren Teil des Grundstücks.

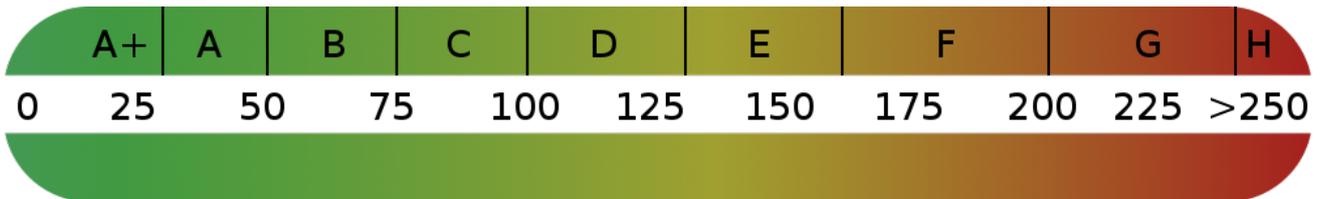
Kurze Wege sind es von hier zur Autobahnauffahrt A3 in Bettingen (ca. 8 km) und zur A81 in Tauberbischofsheim (ca. 18 km). Würzburg ist über die Landstraße in ca. 30 Min. (ca. 30 km) erreichbar. Über die A3 ist man in ca. 60 Minuten in Frankfurt.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	84,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Blick Haus vom Hof aus

# Exposé - Galerie



Halle



Garten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. DG



Badezimmer 1. DG

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1. DG



Wohnzimmer 2. DG

# Exposé - Galerie



Fremdenzimmer