



Exposé

Mehrfamilienhaus

97320 Mainstockheim

Kaufpreis: auf Anfrage



© A. Wöckel

Ansprechpartnerin:
Ariane Wöckel
Eigentümerin des Anwesens

Telefon: 089 - 726 326 25
Mobil: 0151 - 201 - 987 89
E-Mail: ariane.woeckel@gmx.de

Alles was Kapitalanleger wünschen - Dieses historische Schmuckstück hat die Zukunft im Gepäck!



© A. Wöckel



Wohnfläche: ca. 406 m²

Grundstücksfläche: ca. 440 m²

Baujahr: 1537

Solide vermietetes Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotenzial im Maindreieck

Ein attraktives Mehrfamilienhaus in bester Innerortslage! Ein Baudenkmal, das sich als Wohn-, Gast- und Geschäftshaus bewährt hat! Eine historische Kapitalanlage mit Beständigkeit, die ihresgleichen sucht! Solch begehrte Immobilie finden Sie im Ortskern des Weinortes Mainstockheim, bei Kitzingen, im Fränkischen Weinland. Im frühen 16. Jahrhundert ist der denkmalgeschützte Bau mit reizendem Zierfachwerkgiebel entstanden. Vier Wohnungen sind in dem solide vermieteten Gebäude - mit einem aktuellen Mietertrag von 26.600 € Kaltmiete pro Jahr - anzutreffen, ggf. kann nach denkmalgerechter Sanierung weiteres Ausbaupotenzial genutzt werden. Sollten Sie diese Gelegenheit nicht beim Schopfe packen?

Das Baudenkmal

Wohn- und Geschäftshaus

Zustand: Altbau, gepflegt, renoviert, sanierungsbedürftig (DG)

Gewölbekeller

Stockwerke: 2 + DG und Spitzboden

Wohnungen: 4

Dachgeschoss ggf. ausbaufähig

Moderne Sanitäranlagen

Holzfenster

Holzdielen, Laminat, Parkett-, Stein-, Fliesenboden

Balkon

Kleiner Garten

Garage auf anderem Grundstück

Vermietet, frei werdend

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Öl, Gas

Zentralheizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Historische Spurensuche

Ihr zukünftiges Anwesen kann auf eine bewegte Geschichte zurückblicken.

Im Jahr 1537 wurde das historische Gebäude errichtet und war vormals als Gasthof „Zum Schwarzen Adler“ bekannt. Noch in der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts nutzten die Mainstockheimer die Räumlichkeiten der heutigen Erdgeschosswohnung zum geselligen Zusammensein. Auch ein Braurecht ist bis heute im Grundbuch des Anwesens vermerkt.

Funde im Keller und auf dem Dachboden des Hauses lassen darauf schließen, dass gegen Ende des 2. Weltkriegs amerikanische Truppen das Gebäude als örtlichen Stützpunkt gebrauchten.

Ab den 1970er Jahren diente der stattliche Bau dann als Wohn- und Geschäftshaus. Bis ins Jahr 2020 war die Sparkasse im Haus als Mieter ansässig.

Heute wird das historische Gebäude als Mehrfamilienhaus – mit vier vermieteten Wohneinheiten über drei Etagen – genutzt.

Historisches Mehrfamilienhaus mit modernem Wohnkomfort

Die zu erwerbende Immobilie präsentiert sich als langgestreckter, zweigeschossiger Satteldachbau, der giebelständig zur Hauptstraße ausgerichtet ist. Während sein Erdgeschoss massiv errichtet wurde, ist sein verputztes Obergeschoss in Fachwerkbauweise konstruiert. Besonders sein markant in dunkelrot gefasster Fachwerkgiebel rückt das Gebäude in den Fokus. Der ansprechende Schaugiebel bildet mit reichem Zierfachwerk aus gehörten und genasten Andreaskreuzen das Schmuckstück des ortsbildprägenden Baudenkmals.

Über welch beachtliches Potenzial das teilunterkellerte Gebäude mit Gewölbekeller verfügt, wird deutlich, sobald Sie es durch seine Zugänge an Trauf- und Giebelseite betreten. Auf drei Stockwerken treffen Sie derzeit auf 4 Wohnungen unterschiedlicher Größe mit insgesamt 406 m² Wohnfläche. Alle Wohneinheiten wurden innerhalb des letzten Jahrzehnts baulich überholt und entsprechen den heutigen Anforderungen und dem ortsüblichen Standard.

Das Erdgeschoss erschließt sich über zwei separate Eingänge von der Traufseite. Die großzügige Wohnung zur Straßenseite ist – aufgrund ihrer vormals gewerblichen Nutzung – auch von der Giebelseite zugänglich. Direkt an der Giebelseite gelangen Sie in das geräumige Wohnzimmer mit ca. 36 m² Wohnfläche. Diesem schließen sich ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Küche, Bad und Abstellraum an. Im Flurbereich ist zudem ein Heizungsraum zu finden.

Der weitere Erdgeschossbereich ist den Nutzräumen des Gebäudes vorbehalten. Hier treffen Sie auf eine Werkstatt, einen Heizungsraum sowie zwei kleinere, den Wohnungen zugeordnete Abstellräume. Von der Wohnung im Erdgeschoss besteht ein direkter Zugang, der Sie weiter zur Terrasse sowie zum Garten des Hauses führt.

Über eine historische Treppe geht es weiter ins Obergeschoss. Dort warten zwei weitere Wohnungen auf Sie. Die Wohnung zur Straßenseite beeindruckt durch ihr großes Wohnzimmer (ca. 33 m²), ein Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche und Bad. Die gegenüberliegende Wohnung bietet neben Küche und Bad ein großes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Arbeitszimmer, von dem aus ein Zugang zum Giebelbalkon besteht.

Das anschließende Dachgeschoss ist im hinteren Gebäudebereich ausgebaut. Hier ist eine weitere Wohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, kleiner Küche und Bad zu finden. Der weitere Dach- und Spitzboden kann nach denkmalgerechter Sanierung und Ausbau Platz für eine zusätzliche Wohneinheit mit bis zu 100 m² Wohnfläche bieten.

Die Dachkonstruktion bedarf zeitnah einer fachgerechten und denkmalgerechten Instandsetzung. Hierzu liegen bereits Kostenschätzungen geeigneter Zimmereibetriebe vor. Am Dachwerk sind Altschäden zu beheben, bevor ein Ausbau des Dachgeschosses mit Anbringung von Dachgauben – in Absprache mit den zuständigen Behörden – in Erwägung gezogen werden kann.

Das Mehrfamilienhaus erzielt bis heute stabile Mieterträge und ist daher wirtschaftlich geeignet, um weitere Modernisierungen in den Folgejahren auch Zug um Zug oder nach Bedarf durchzuführen. Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Gebäudes dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel hoffen.

Herrliches Grundstück in zentraler Innerortslage

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 440 m² großen Grundstück.

Neben dem historischen Mehrfamilienhaus gehören ein Gartengrundstück in der nahegelegenen Kleingartensiedlung am Main, sowie eine fußläufig erreichbare Garage mit Grube auf getrenntem Grundstück zur angebotenen Immobilie.

Lagebeschreibung

Die zu erwerbende Immobilie liegt im Ortskern der unterfränkischen Gemeinde Mainstockheim, nahe Kitzingen, im malerischen Maindreieck. An die 1.900 Einwohner leben in dem reizvollen Weinort direkt am Main. Die Region rund um Mainstockheim wird geprägt durch ihre Weinberge, dem idyllischen Flusslauf des Mains und den mittelalterlichen Charme der typisch fränkischen Ortschaften. Die benachbarte Kreisstadt Kitzingen ist nur einen Katzensprung entfernt und auch die Städte Würzburg, Nürnberg und Frankfurt a Main sind auf kurzem Wege zu erreichen. Mit anderen Worten: Ihr neues Anwesen finden Sie dort, wo Franken sich von seiner schönsten Seite präsentiert.

Was immer das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie in Mainstockheim und den umliegenden Ortschaften. Ein Lebensmittelladen ist direkt im Ort zu finden, auf Supermärkte und Discounter treffen Sie im nahe gelegenen Dettelbach oder Kitzingen. Dort lassen sich alle Einkäufe des täglichen Bedarfs bestens erledigen. Dazu freuen sich zahlreiche Gaststätten in Mainstockheim, Sie mit fränkischen Spezialitäten kulinarisch zu verwöhnen. Ihre Kinder können den Kindergarten sowie die Grund- und Mittelschule im Ort besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Kitzingen offen. Auch eine gute ärztliche Versorgung ist durch ortsansässige Zahnärzte und einen Allgemeinmediziner sowie Fachärzte und Klinikum in Kitzingen gewährleistet.

Das Freizeitangebot in der beliebten Ferienregion am Main überzeugt auf ganzer Linie. Auf zahlreichen Wander- und Radwegen lässt sich das Fränkische Weinland bestens erkunden. Der Main lädt zum Bootwandern per Kanu oder Kajak ein, während die zahlreichen Badeweiher entlang des Mains Erholung und Entspannung versprechen. Besonders lockt das pulsierende Würzburger Stadtleben in kurzer Entfernung. Kulturliebhaber kommen hier ebenso auf Ihre Kosten, wie die Freunde von Sportarten jeglicher Couleur.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist – dank der Nähe zu den Autobahnen A3 und A7 – in Mainstockheim garantiert. Nur 5 Minuten trennen Sie von Kitzingen (ca. 5 km) und Dettelbach (ca. 4 km) und in einer Viertelstunde kommen Sie bereits in Würzburg (ca. 18 km) an. Für den Weg nach Nürnberg (ca. 98 km) oder Bamberg (ca. 104 km) müssen Sie nur etwa eine Fahrstunde einplanen. Selbst die Strecke nach Frankfurt am Main (ca. 134 km) lässt sich in ca. 75 Minuten zurücklegen.

Auch an den ÖPNV ist Mainstockheim bestens angebunden. Der örtliche Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Würzburg - Nürnberg und bietet eine stündliche Verbindung in beide Städte.

Förderung

Das Anwesen liegt in einem städtischen Sanierungsgebiet. Unbeschadet von Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm und Denkmalpflegefördermitteln) können nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers dann Steuererleichterungen nach § 7h EStG in Anspruch genommen werden, d.h. Sanierungsausgaben können dann binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden. Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG wären dann allerdings ausgeschlossen.

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.



© (A. Wöckel) Schmuckgiebel mit Andreaskreuzen



© (A. Wöckel) Historisches Wohnhaus des frühen 16. Jahrhunderts



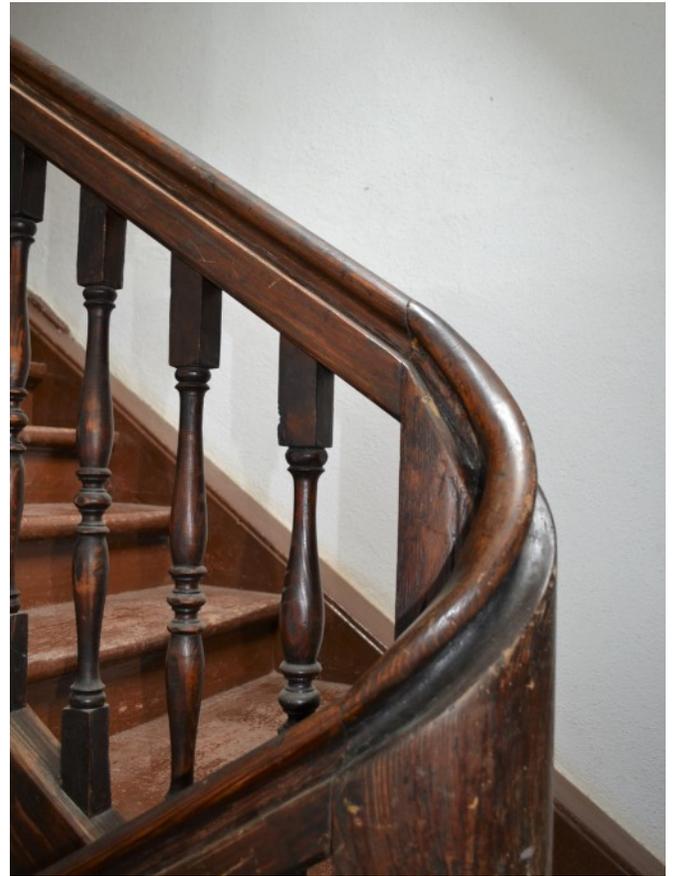
© (A. Wöckel) Attraktives Mehrfamilienhaus



© (BLfD) Ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus mit Sparkassenfiliale



© (A. Wöckel) Zugang zum Garten



© (A. Wöckel) Historische Balustertreppe



© (A. Wöckel) Duschbad im DG



© (A. Wöckel) Attraktive DG-Wohnung



© (A. Wöckel) Kleiner Garten hinter dem Wohnhaus



© (A. Wöckel) Immobilie in reizvoller Mainnähe



© (A. Wöckel) Anwesen in der Weinbauregion



© (A. Wöckel) Mainstockheim im Fränkischen Weinland