



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Provisionsfrei**

\* für den Käufer



**FALC**  
IMMOBILIEN

**EINFACH MEHR.**

Objektnummer FALC-FB-81677

**Gewerblich oder Privat: Hier steht Ihnen alles offen!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**1.200.000,00 €**

**keine Käuferprovision inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>265,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.169,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>500,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>17,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>14,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>17,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1992</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2020</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Marktheidenfeld ist eine Stadt im unterfränkischen Landkreis Main-Spessart. Die Stadt ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld, der neun Gemeinden angehören:**

**Altfeld (Dorf), Eichenfürst (Weiler), Glasofen (Kirchdorf), Haunermühle (Einöde), Marienbrunn (Kirchdorf),**

**Marktheidenfeld (Hauptort), Michelrieth (Pfarrdorf), Oberwittbach (Dorf) und Zimmern (Pfarrdorf).**

**Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld von Marktheidenfeld und bietet damit eine solide Basis für langfristige Vermietbarkeit. Die Nachbarschaft ist überwiegend eigentümergeprägt, was für ein gepflegtes Umfeld und stabile Strukturen spricht. Gleichzeitig ist die Nahversorgung gut abgedeckt: Ein Lidl sowie ALDI Süd und Penny befinden sich jeweils in ca. 2 km Entfernung und sind damit schnell erreichbar.**

**Für die tägliche Mobilität ist die Lage ebenfalls attraktiv. Mehrere Autobahnauffahrten liegen in ca. 5 km Entfernung, wodurch sich regionale und überregionale Ziele zügig anfahren lassen.**

**Ergänzend stehen Tankstellen in ca. 2 bis 4 km Entfernung zur Verfügung. Der öffentliche Nahverkehr ist grundsätzlich vorhanden.**

**Auch die Freizeit- und Gesundheitsinfrastruktur unterstützt eine gute Vermietbarkeit: Ein Sportcenter liegt in ca. 2 km Entfernung, Fitnessangebote wie Bodylimit und Fit 4 Vita in ca. 3 km. Ärztliche Versorgung ist mit einer Praxis in ca. 2 km gegeben, ein Zahnarzt ist ebenfalls in ca. 2 km erreichbar.**

## Objektbeschreibung

**" Jetzt ist ein solventer Privatmann oder ein Investor gefragt - Hier kann was tolles entstehen oder man kann dies auch wieder als Ärztezentrum - Beauty/Wellnesshaus - Mehrgenerationenhaus - Mehrfamilienhaus - Seniorenhaus oder Heim - Hotel mit Gastgewerbe - Bürohaus oder Showroom - etc. nutzen !"**

**Die Villa wurde 1992 gebaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 700 m<sup>2</sup> und setzt sich aus 17 Zimmern und 14 Bädern zusammen. Jedes Zimmer hat eigenen Küchenanschluss und sind teilweise mit Balkonen / Terrassen ausgestattet. Die Fußböden sind gefliest und die Zimmer sind teilmöbliert.**

**Das Haus ist in Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Dachgeschoss unterteilt. Weiterhin gibt es noch ein Nebengebäude auf der Ostseite des Hauses das derzeit als Seminarraum mit Sauna, WC, Dusche genutzt wird. Die Böden sind gefliest und werden mit einer Fußbodenheizung beheizt. Die Fläche beträgt ca. 45 m<sup>2</sup> und durch eine Nutzungsänderung kann hier auch eine separate Wohnung entstehen.**

**Der GESAMT-Verkaufspreis ist inkl. Haus, Nebengebäude. Grundstück, Garage und Stellplatz ( €**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



90.000.- ) und vorhandenes Inventar liegt bei € 1.290.000.-.

- **Allgemeine Hinweise zum Haus:**

**1. LAGE APPARTEMENTS:**

Im Untergeschoss befindet sich u.a. die Buderus-Ölheizung und der Wasch- Hauswirtschaftsraum mit div. Abstellräume inkl. dem Stromkasten.

Im Untergeschoss ( Souterrain ) befinden sich 3 Appartements mit ca. 70 m<sup>2</sup> und 2x 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit teilweise Terrassenzugang.

Im Erdgeschoss mit Diele und Vorraum befinden sich 4 verschiedene Appartements die zwischen 30 m<sup>2</sup> und 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche besitzen. Alle Zimmer sind mit einem Badezimmer ausgestattet.

Das 1. Dachgeschoss und das 2. Dachgeschoss haben zusammen 6 Appartements.

Das kleinste Appartement hat 20 m<sup>2</sup> und das größte besitzt eine Wohnfläche von ca. 39 m<sup>2</sup>. Die Appartements im 1. Dachgeschoss besitzen alle einen Balkon.

**2. INFO ALLGEMEIN:**

- Das Grundstück hat eine ca. 1.160 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße.

- Die Dacheindeckung besteht aus Mönch- und Nonnenziegel mit einer zusätzlicher Dachpappenisolierung und mit 22 mm Brettern.

- Das Haus wurde in Ziegelsteinbauweise errichtet und hat eine Außenmauer von 50 cm.

- Alle Räume sind mit hellen Bodenfliesen ausgestattet.

- Teilweise finden Sie in einzelnen Räumen kleine Kaminöfen vor.

- Die Versorgungsleitungen sind aus Edelstahl bis zu den einzelnen Räumen ausgeführt worden inklusive Sanipex-System Installation.

- Die Fenster und Balkontüren manuell und abschließbar ausgestattet.

- Stellplätze vor dem Haus in ausreichender Anzahl vorhanden.

Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt / M. beträgt ca. 80 km. Die nächst größere Städte sind u.a. Würzburg, Wertheim, Miltenberg und Aschaffenburg,

Info: Der Verkaufspreis



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

*Das Wohn- und / oder Geschäftshaus hat 11 Apartments mit div. Ausstattung u.a. Badezimmer mit Dusche, Kamin, Balkon oder Terrasse. Es gibt Kellerräume und Behandlungszimmer. Weiterhin ist auf dem Grundstück ein Nebengebäude mit einem Wellnessbereich mit Sauna und ein Gästewohnung in dem Nebengebäude untergebracht. Es gibt Stellplätze und Garagen.*

## **Sonstiges**

*Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten mit ADRESSE und RUFNUMMER an.*

*Ihr Ansprechpartner bei FALC Immobilien Aschaffenburg / Obernburg, Römerstr.46, 63785 Obernburg ist Herr Frank Bablick.*

*Es können nur Kontaktanfragen beantwortet werden die vollständig ausgefüllt sind. Gerne können Sie uns auch nach Rücksprache in unserem Büro in Obernburg besuchen. Eine Online-Anfrage ist jedoch immer nötig.*

*Alle Angaben erhalten wir von Dritten, insbesondere Angaben über Fläche und Zustand und objektbezogene Daten. Eine eigene Haftung auf Richtigkeit und Vollständigkeit wird daher ausgeschlossen. Alle Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen Ihnen als Interessent um einen ersten Eindruck zu bekommen. Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf, Zwischenabschluss, Irrtum und Auslassungen bleiben uns vorbehalten.*

*Unser Exposé ist nur für Sie bestimmt und eine Weitergabe an Dritte inklusive aller Informationen ist unzulässig bzw. nur nach Rücksprache mit uns gestattet. Das Objekt befindet sich im Alleinauftrag.*

*Abgabe zum ENERGIEAUSWEIS: Ist in Bearbeitung und liegt bei Besichtigung vor, BJ 1992, Ölheizung-Zentral.*

*Provision: Das Haus ist provisionsfrei.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

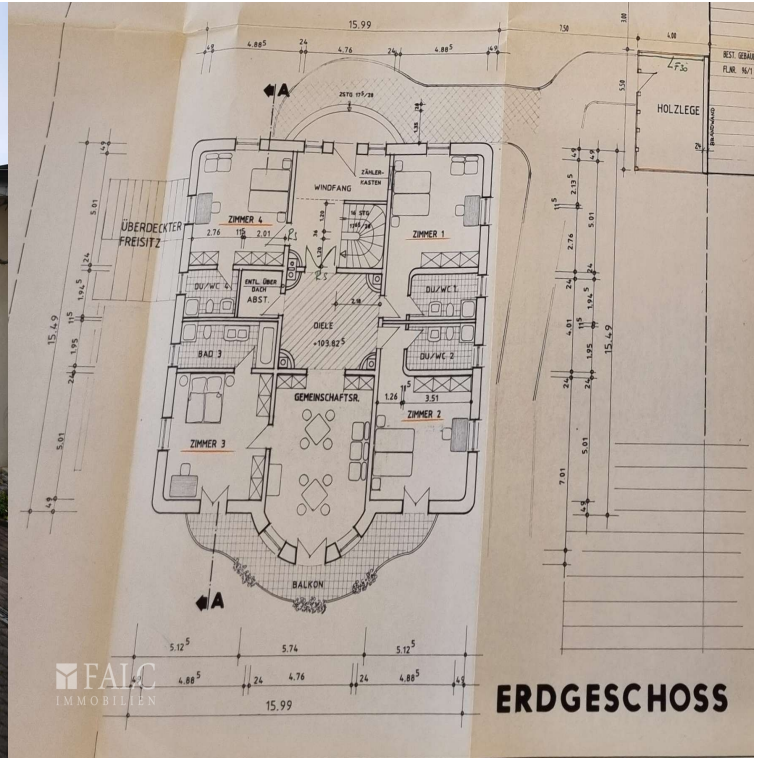
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

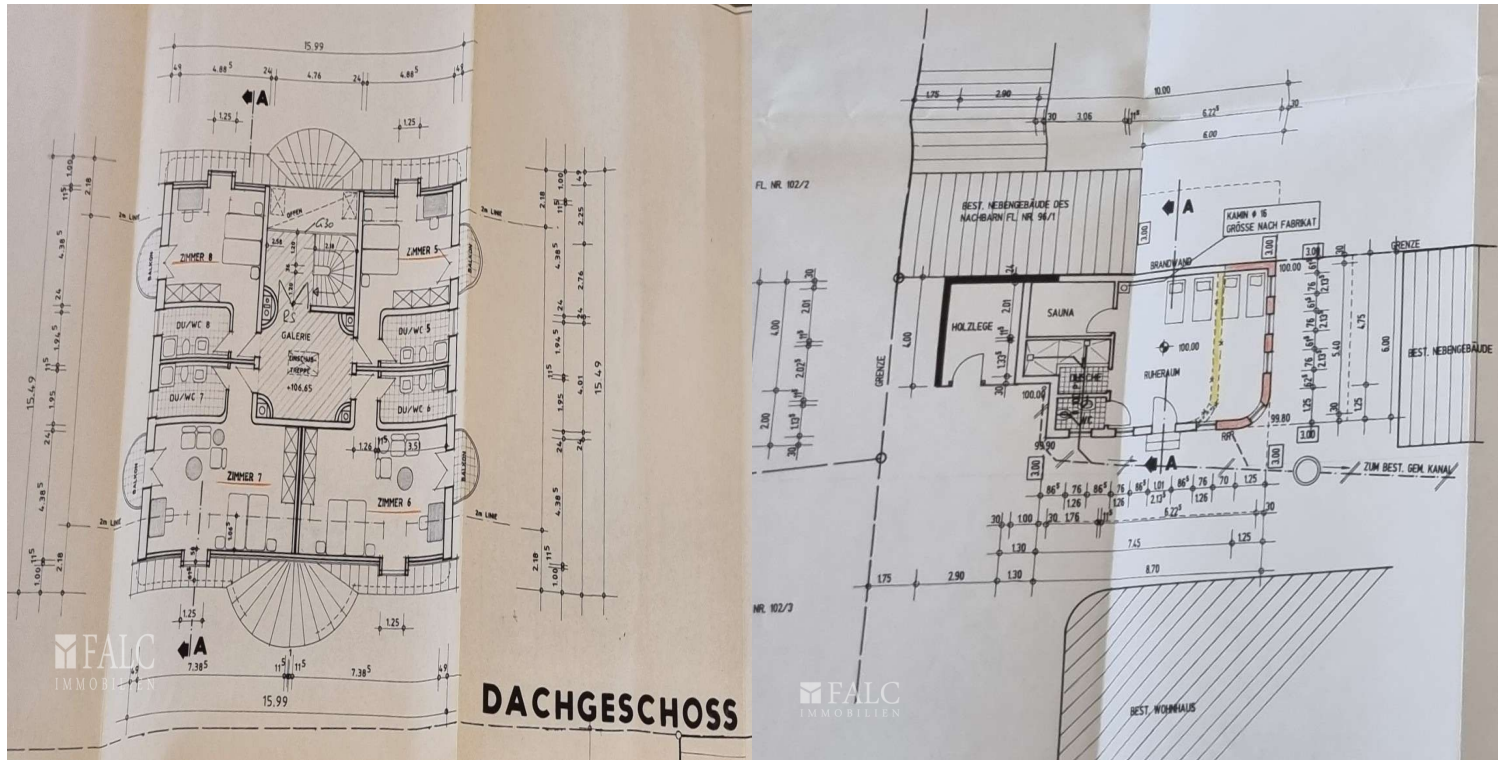
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)