



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-YOr-72835

WOHNEN UND ARBEITEN - die Immobilie mit Zukunft -

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

675.000,00 €

Maklercourtage 5,95% incl. 19% Mwst. fällig nach notarieller B

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	300,0 m²
Grundstücksfläche	1.100,0 m²
Anzahl Zimmer	10,0
Anzahl Stellplätze	12,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1880
Zustand	Teilsaniert
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Dielen
Kamin	
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Carport, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	liegt zur Besichtigung vor
Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage in Collenberg. Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die den Alltag erleichtern und bereichern.

Für Kulturinteressierte ist das nahegelegene Museum Bundsandstein Geschichten ein Highlight, das in wenigen Schritten erreichbar ist. Ein weiteres kulturelles Angebot bietet das Museum Reistenhausen, das ebenfalls in kurzer Distanz liegt. Diese Einrichtungen bieten spannende Einblicke in die lokale Geschichte und Kultur.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, was den Zugang zu den umliegenden Städten und Gemeinden erleichtert. Für Pendler ist die Anbindung an die Autobahn in kurzer Fahrzeit erreichbar, was die Lage auch für Berufstätige attraktiv macht. Der nächste Flughafen ist etwa 100 Kilometer entfernt und bietet internationale Verbindungen. Ein E-Ladepunkt ist in der Nähe, was die Nutzung von Elektrofahrzeugen besonders komfortabel macht.

Zusammengefasst bietet diese Immobilie eine ausgewogene Mischung aus Ruhe, Kultur und praktischer Infrastruktur, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige ideal ist.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Dieses Objekt vereint historischen Charme mit den Annehmlichkeiten des modernen Lebens und bietet eine ideale Umgebung für Familie die Beruf und Wohnen räumlich vereinbaren möchten .

Es bietet eine berufliche Existenz in der Gastronomie und Unterbringung von Gästen die einfach mal vorbei kommen oder schon vorher eine Anmeldung gesetzt haben.

Sie übernehmen einen Betrieb der nach einem neuen Eigner sucht der mit seiner Familie gleichfalls am Objekt in dem neuen gestalten Wohntrakt einziehen kann.

Das bestehende Lokal hat bisher hauptsächlich Einwohner und Fahrrad-und Wandergruppen bedient. Der Weg zum Mainufer ist nur ein paar Meter entfernt. Viele Nutzer der Fahrrad-bzw. Wanderwege sind gerne in das Lokal gekommen und wurden immer herzlich begrüsst.

Das gesamte Anwesen hat Platz für Fahrrad, PKW , 2 Doppelgaragen und einen grosses Carport kann ebenso genutzt werden.

Das Lokal hat ca. 40 Sitzplätze, eine Edelstahlküche und in den Etagen mehrer Schlafmöglichkeiten für Übernachtungsgäste.

Das anschliessende Wohnhaus wurde 2023 neu renoviert und wäre ideal als Eignerwohnung nutzbar.

Das Highlight der Gebäude sind die naturgetreuen Sandsteinmauern die sehr gut erhalten sind und der Immobilie den gewissen Charme verleihen. Angrenzend an das Wohnhaus befindet sich ein grosser Raum, ebenfalls eingebunden in Sandstein zum weiteren Innenausbau oder einer anderen Verwertung.

Der grosse Innenhof bietet ca. 12 Fahrzeuge genug Raum zum Parken für Gäste die zum Essen kommen oder einfach über Nacht bleiben.

--Eine ideale Immobilie zur Exisenzgründung und Übernahme bestehender Kunden und Gäste die dieses Lokal immer wieder gerne besucht haben.--

Bei Interesse bitte senden Sie eine Mail an FALC Immobilien Obernburg, und fordern Sie das Expose des Objektes an. Gerne können Sie uns telefonisch ebenso erreichen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 300m²
- Zimmeranzahl: 10
- Baujahr: 1880 Modernisierungen 2023
- Balkon vorhanden
- Keller vorhanden
- Innenhof vorhanden
- Gäste-WC vorhanden

2023 wurde eine neue Solaranlage angebracht

2023 wurde eine neue Heizung eingebaut mit Gas betrieben.

Das Eigenerhaus wurde 2023 modernisiert, sichtbare Balken, offene Wohngestaltung, neue Sanitäranlage, neue doppelverglaste Fenster und Holzböden wurden verlegt. Passend zum Flair des Hauses.

Das Lokal ist traditionel bestuhlt. Edelstahlküche und Spülküche vorhanden.

Im Treppenhaus des Lokals wurden die ursprünglichen Bodenfliesen erhalten, sowie Treppen und Treppengeländer die in schlichter Bauweise gehalten sind ebenso aufgearbeitet und somit auch ein Highlight für den Charakter dieses Gebäudes ist.

Der Innenhof hat teilweise eine Aspaltschicht und teilweise noch eine natur belassene Bodenstruktur. Das Carport ist sehr geräumig und wurde vor nicht solanger Zeit montiert.

Die Doppelgarage ist massiv, kann individuell genutzt werden.

Die Einfahrt ist durch ein massives Stahltor abgesichert.

--Eine schöne Immobilie mit viel Potential und Zukunft--

-Energieausweis wird neu erstellt, liegt zu Ihrer Besichtigung vor.-

-Neue Grundrisse/Pläne werden erstellt um Bestand zu optimieren-

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Bei Interesse geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Ansprechpartner: FALC Immobilien Aschaffenburg-Obernburg, Römerstrasse 46, 63785 Obernburg, Frau Yvonne Orth Tel: 0170-5385239

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 einen ersten Eindruck zu bekommen. Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf, Zwischenabschluss, Irrtum und Auslassungen bleiben uns vorbehalten.

Unser Expose ist nur für Sie bestimmt und eine Weitergabe an Dritte inclusive aller Informationen ist unzulässig bzw. nur nach Rücksprache mit uns gestattet.

Das Objekt befindet sich im Auftrag und eine Innenbesichtigung ist nur nach Terminabsprache mit dem Büro FALC Immobilien Obernburg möglich.

--Die Maklerprovision von 3,57% incl. 19% Mwst. vom Kaufpreis sind vom Käufer und Verkäufer jeweils zu zahlen nach notarieller Beurkundung

Für ein unverbindliches Beratungsgespräch oder eine Terminvereinbarung zur Besichtigung stehen wir gerne zur Verfügung.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)