

---

**50004      Interessantes Wohn- und Geschäftsanwesen in Großrinderfeld**



In der prosperierenden verkehrsgünstig gelegenen Gemeinde Großrinderfeld, nur 25 km von Würzburg entfernt, liegt dieses vielseitig nutzbare Wohn- und Geschäftshaus mit einem weiteren Wohngebäude, großer Garage, sehr großer Scheune und Innenhof.

Auf einem Areal von ca. 1200 m<sup>2</sup> wurde das Hauptgebäude 1907 auf einem Gewölbekeller mit einer Natursteinfassade errichtet. Das EG (ca. 120 m<sup>2</sup>) wurde als Gaststätte genutzt, hier finden sich auch noch weitere Nebenräume. Die Genehmigung für einen Biergarten im Hof, wie vor dem Lokal ist vorhanden.

Im 1. OG (ca. 100 m<sup>2</sup>) befindet sich eine 3-Zimmerwohnung mit Küche und Badezimmer. Eine Maisonette-Wohnung findet man im 2. OG mit ca. 115 m<sup>2</sup>. Diese verteilen sich auf 4 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und einem großen Flur. In beiden Wohnungen lädt jeweils ein schöner und großzügig geschnittener Holzbalkon zum Verweilen ein. Über eine separate Außentreppe erreicht man eine zweite, ca. 35 m<sup>2</sup> große Maisonette Wohnung mit kleiner Küchenzeile, Bad und Balkon.

In dem Innenhof gegenüber liegenden weiteren Wohnhaus ist im EG eine sehr große Garage, eine Waschküche, 3 Lagerräume und ein Dachspeicher vorhanden. Über die neue Metalltreppe kommt man zu einer weiteren 2 Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Über den schönen Innenhof kommt man in die große Scheune, welche ebenfalls über einen alten Gewölbekeller verfügt. Die Fenster sind im Hauptgebäude aus Kunststoff und in den Nebengebäuden aus Holz.

Geheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung Bj. 2001, Nachspeicheröfen sowie einem Schwedenofen. Energieverbrauchsausweis vom 30.05.2014: 198 kWh, „E“.

Bis auf die kleine Wohnung über der Garage ist das gesamte Objekt zur Vermietung oder Eigennutzung frei. Selbstverständlich können Sie hier aber eine Erweiterung der Wohnfläche im Hauptgebäude, eine Umnutzung der Scheune und somit für das gesamte Anwesen eine völlig neue Nutzung schaffen.

Weitere ausführliche Informationen und Bilder auf Anfrage.

Kaufpreis: 449.000,- €



## Allgemeine Informationen

### Kaufinformation:

Im Falle eines Kaufvorhabens (Erwerb) einer Liegenschaft dürfen wir Sie auf folgende Nebenkosten hinweisen:

3,57 % Vermittlungsprovisionsgebühr (inkl. der z. Zt. gültigen gesetzlichen MwSt.),  
3,5 % Grunderwerbsteuer, 1 % Grundbucheintragungsgebühr und weitere Kosten für die Vertragserrichtung bei einem Notar Ihrer Wahl.

### Vermittlungsprovision:

Dieses Objekt bieten wir Ihnen freibleibend an. Unser Angebot ist vorerst kostenlos. Nur für den Fall, dass mit Ihnen ein Kaufvertrag rechtswirksam zustande kommt, verpflichten Sie sich, das branchenübliche Vermittlungshonorar von 3,57 % (inkl. der z. Zt. gültigen gesetzlichen MwSt.) der Kaufsumme an Junginger Wohnbau und Immobilien GmbH, Bismarckstraße 12, 97080 Würzburg zu bezahlen.

Die Provision ist fällig, sobald zwischen Ihnen und dem von uns namhaft gemachten Vertragspartner eine Willensübereinstimmung über das betreffende Rechtsgeschäft, sofern keine behördliche Zustimmung erforderlich ist, rechtswirksam zustande kommt.

### Information:

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt. Die Weitergabe dieser Objektdaten ist nicht gestattet. Im Falle der Zuwiderhandlung haften Sie der Firma Junginger Wohnbau und Immobilien GmbH gegenüber aus dem Titel des Schadenersatzes für die mit Ihnen vereinbarte Provision.

**Wir danken für Ihr Vertrauen und Ihr Interesse.**

---

Interessiert? Anruf, Fax oder Email – Sie erhalten weitere Auskünfte!