

**50006      Interessantes Wohn- und Geschäftsanwesen**



In der prosperierenden stadtnahen Gemeinde Hettstadt, nur 8 km von Würzburg entfernt, liegt dieses vielseitig nutzbare Wohn- und Geschäftshaus mit einem weiteren Wohnhaus, großer Scheune, Innenhof und Garten.

Auf einem Areal von 1.139 m<sup>2</sup> wurde das Hauptgebäude 1946 auf einem Gewölbekeller wiedererrichtet. Zur Zeit wird es im EG (ca. 211 m<sup>2</sup>) als Gaststätte genutzt. Das OG (ca. 211 m<sup>2</sup>) mit großem Saal (zur Gaststätte gehörend) und weiteren Räumen, ist ebenfalls vermietet. Das bisher nicht genutzte DG kann über 2 Etagen mit nochmals insgesamt ca. 250 m<sup>2</sup> Fläche ausgebaut werden.

In dem Innenhof gegenüber liegende weitere Wohnhaus ist im EG neben einer Garage der Heizraum und Öltankraum sowie ein großer Nebenraum und Dusche/WC vorhanden (ca. 110 m<sup>2</sup>). Darüber befindet sich eine ca. 90 m<sup>2</sup> große Wohnung mit Balkon, die vermietet ist. Das Dachgeschoss (ca. 50 m<sup>2</sup>) wird als Abstellfläche genutzt. An dieses Gebäude schließt sich eine ca. 250 m<sup>2</sup> große Scheune an, die teilweise in separate Räumlichkeiten eingeteilt wurde. An die Stirnseite der Scheune wurde noch ein Garagengebäude errichtet.

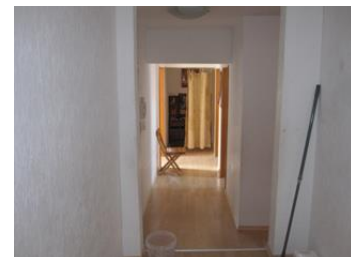
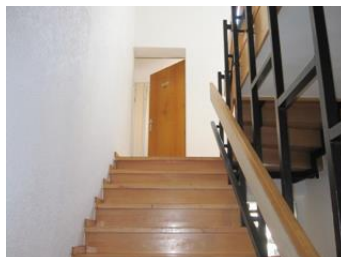
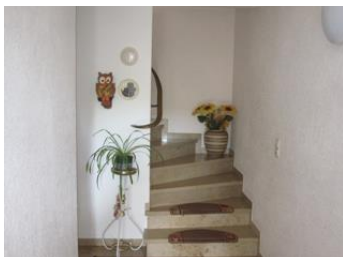
Neben dem bewirtschafteten Außenbereich befindet sich noch ein ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzgarten. Ein Schuppen, an das Nachbargrundstück angrenzend, dient als weiterer praktischer Abstellraum.

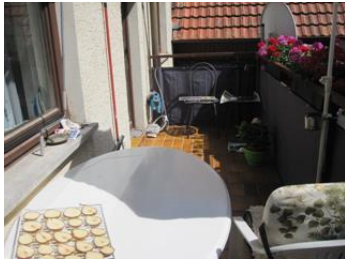
Im Jahr 2018 wurde eine neue Brennwert-Öl-Zentralheizung für beide Häuser eingebaut. EVA vom 25.04.2022: 112 kWh „D“.

Das gesamte Objekt ist zur Zeit vermietet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. 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: 620.000,- €





## **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.**