**Junginger Wohnbau und Immobilien GmbH**

Tel.: 0931-16500
Fax: 0931-14239
Email: info@junginger-immobilien.de
www.junginger-immobilien.de

**40005** **Ein Anwesen der Extraklasse**

Vor den Toren Würzburgs, an der B 19 gelegen und trotzdem in einer ruhigen, kleinen Gemeinde zwischen Würzburg und Giebelstadt, befindet sich dieses stattliche, ehemals landwirtschaftlich genutzte Anwesen. Dieses Objekt ist selbstverständlich bestens zur landwirtschaftlichen Nutzung, aber auch für Pension, Gastronomie oder für Handwerksbetriebe geeignet.
Das Anwesen wurde ehemals 1854 auf einem Areal von 4.000 m² errichtet, u.a. 1958 mit neuer Scheune (ehemalige Zehntscheune des Florian-Geyer-Hofes) und 1960 das Wohnhaus über einem Gewölbekeller. Das Wohnhaus wurde immer wieder erneuert und im Jahr 2010 grundsaniert, einschließlich aller Leitungen.
Das Wohnhaus kann z.B. in ein 2-Familienhaus geändert werden.
Die aktuelle Situation bietet im Erdgeschoss ca. 90 m² Wohnfläche mit Gäste-WC, Abstellkammer, Wohn- und Esszimmer, Bügelzimmer, große Küche mit Hauswirtschaftsraum, Büro und eine sehr große Terrasse (44 m²).
Das Obergeschoss mit ca. 150 m² Wohnfläche hat acht Zimmer, Bad, Gäste-WC und eine große, überdachte Terrasse (38 m²).
Die Öl-Brennwertheizung wurde 2002 erneuert. EBA vom 30.12.2023: 264 kWh „H“.
Auf dem U-förmig bebauten Areal, links das Wohnhaus, befinden sich auf der Stirnseite eine große Scheune und dem Wohnhaus vis a vis nochmals eine Halle, die teilweise als große Garagenplätze (Wohnmobile) genutzt wird. Der Vorbereich dieser Scheune/Halle ist über die gesamte Länge mit ca. 300 m² überdacht.
Auf dem Dach der sehr großen Scheune ist eine Photovoltaikanlage installiert (48 kW, 2 große Speicher), die neben der Eigenversorgung durchschnittlich 500,- - 600,- €/Monat Ertrag erwirtschaftet.
Hinter dem Wohnhaus befindet sich ein Nutzgarten und rechts der großen Scheune erstreckt sich ein Wiesengelände.
Dieses Anwesen wurde stets gepflegt und niemals vernachlässigt, es besteht kein Renovierungsstau, der Zustand kann als „sehr gut“ bezeichnet werden.
Überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin vom Wert dieses Anwesens!
Kaufpreis für dieses Objekt: 1,1 Mio €.

**Junginger Wohnbau und Immobilien GmbH**

**Tel.: 0931-16500**
**Fax: 0931-14239**
**Email: info@junginger-immobilien.de**
**www.junginger-immobilien.de**

**Junginger Wohnbau und Immobilien GmbH**

Tel.: 0931-16500
Fax: 0931-14239
Email: info@junginger-immobilien.de
www.junginger-immobilien.de

**Allgemeine Informationen**

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

- Verkäufer und Käufer/Kunde zahlen an den Makler im Fall des Kaufs für **Wohnungen und Einfamilienhäuser** jeweils die gleiche Provision in Höhe von 1,75 % zzgl. Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 2,08 % inkl. der z. Zt. gültigen gesetzlichen MwSt. 19 % aus der Kaufsumme. Die Höhe der Brutto-Provision unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

- Der Kunde/Käufer zahlt an den Makler eine Maklerprovision im Fall des Kaufs für **Grundstücke, Mehrfamilienhäuser und Gewerbe** in Höhe von 3,00 % zzgl. Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 3,57 % inkl. der z. Zt. gültigen gesetzlichen MwSt. 19 % aus der Kaufsumme. Die Höhe der Brutto-Provision unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

Hinzu kommen noch 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, siehe oben, 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.**