Klingenberg am Main

Historisches Ensemble mit malerischem Innenhof

Objektnummer: 26007072



KAUFPREIS: 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 328 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 806 m²

Objektnummer: 26007072 - 63911 Klingenberg am Main

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26007072 - 63911 Klingenberg am Main

Auf einen Blick

Objektnummer	26007072
Wohnfläche	ca. 328 m²
Zimmer	12
Badezimmer	4
Baujahr	1700
Stellplatz	5 x Freiplatz

Kaufpreis	540.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 280 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 26007072 - 63911 Klingenberg am Main

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	99.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.08.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1700

Objektnummer: 26007072 - 63911 Klingenberg am Main

Die Immobilie

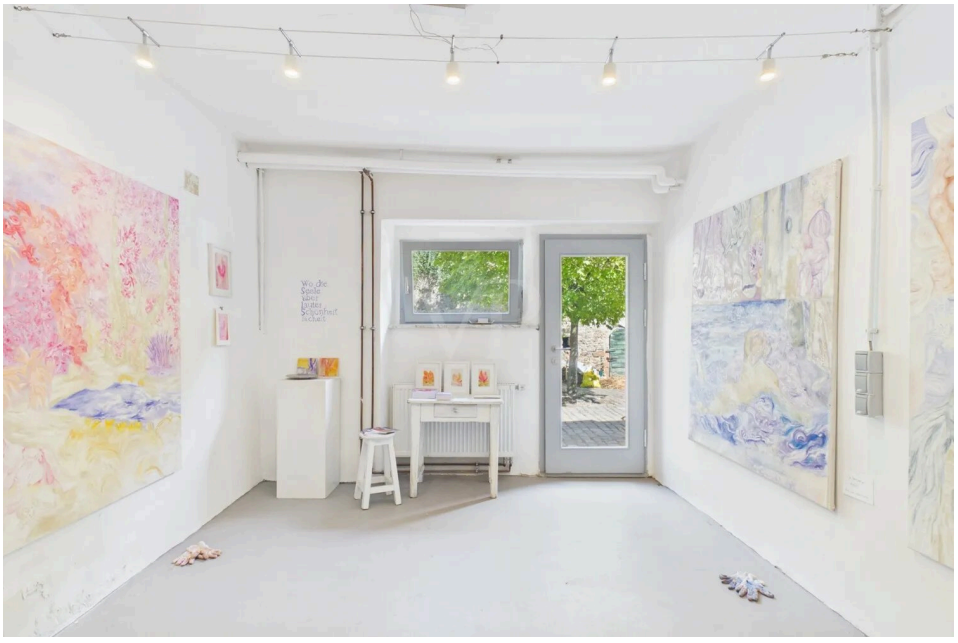




Objektnummer: 26007072 - 63911 Klingenberg am Main

Die Immobilie

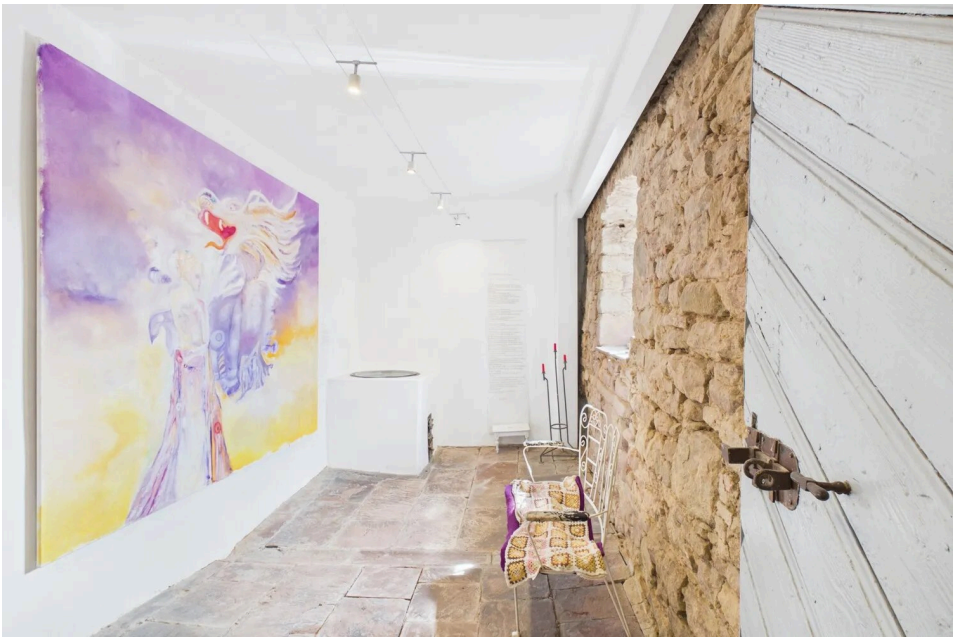




Objektnummer: 26007072 - 63911 Klingenberg am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007072 - 63911 Klingenberg am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007072 - 63911 Klingenberg am Main

Die Immobilie

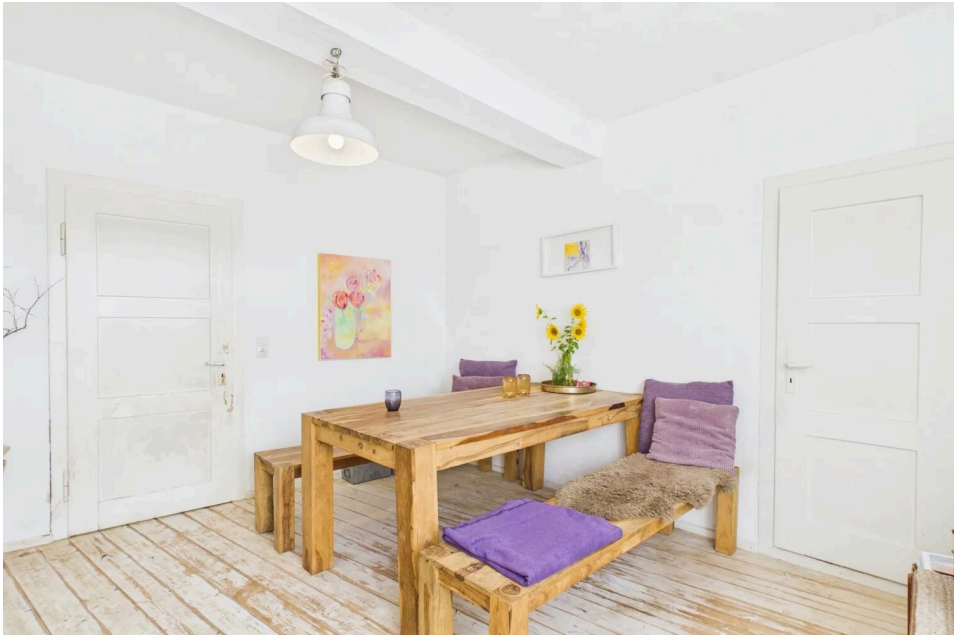




Objektnummer: 26007072 - 63911 Klingenberg am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007072 - 63911 Klingenberg am Main

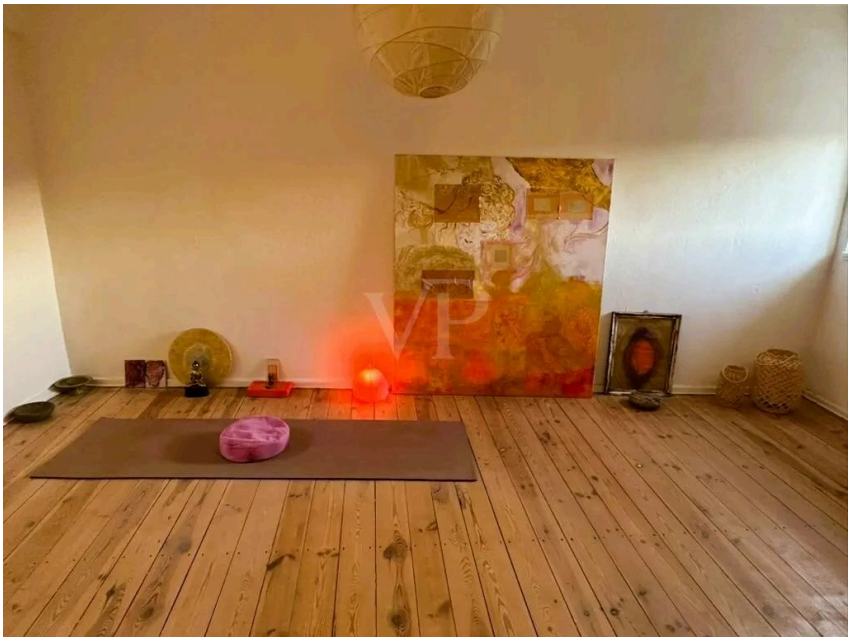
Die Immobilie





Objektnummer: 26007072 - 63911 Klingenberg am Main

Die Immobilie

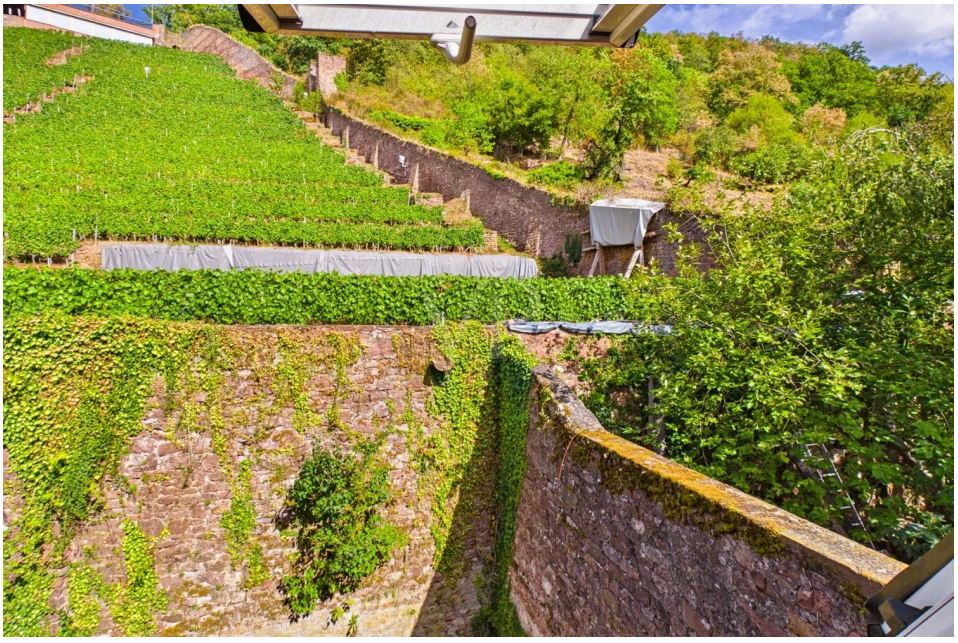




Objektnummer: 26007072 - 63911 Klingenberg am Main

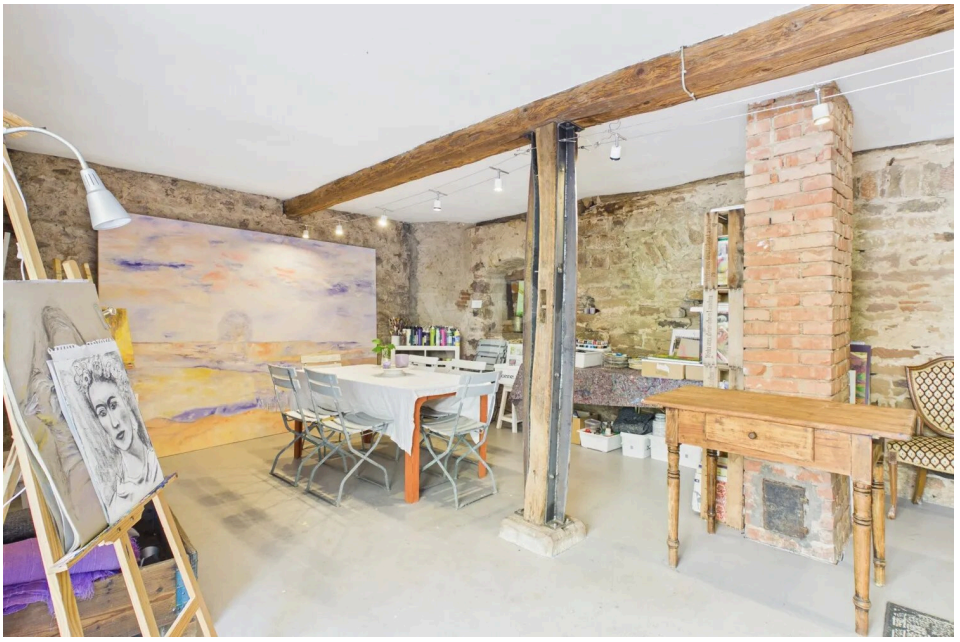
Die Immobilie





Objektnummer: 26007072 - 63911 Klingenberg am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007072 - 63911 Klingenberg am Main

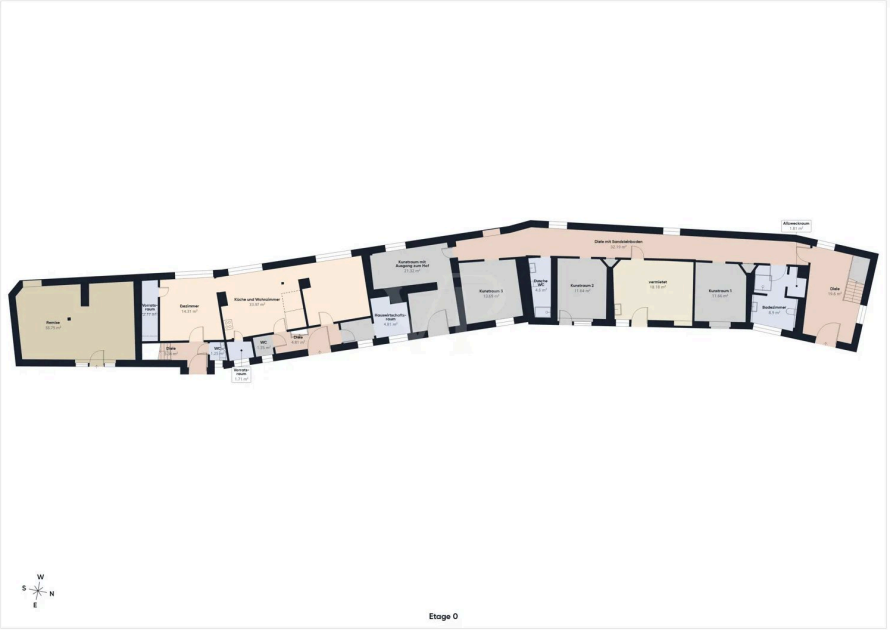
Die Immobilie





Objektnummer: 26007072 - 63911 Klingenberg am Main

Die Immobilie



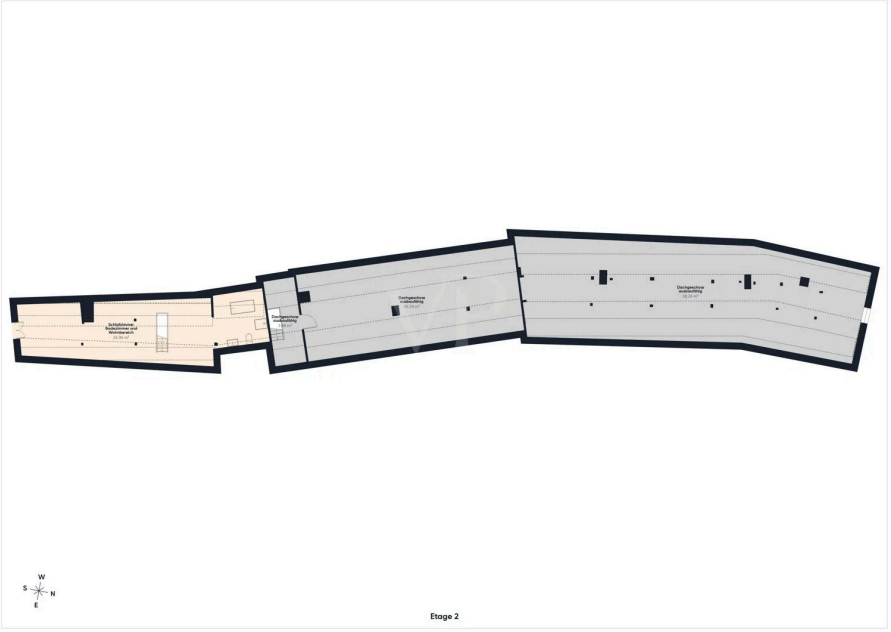
Etage 0



Etage 1

Objektnummer: 26007072 - 63911 Klingenberg am Main

Die Immobilie



Etage 2

Objektnummer: 26007072 - 63911 Klingenberg am Main

Ein erster Eindruck

Hinter historischen Mauern entfaltet sich ein Ensemble aus drei aneinander gereihten Häusern, das seine Geschichte mit jedem Schritt spürbar werden lässt. Rund 328 Quadratmeter Wohnfläche geben Raum für Ideen, Begegnungen und Rückzug, getragen von dem authentischen Charakter, der seit dem Baujahr 1700 über Generationen gewachsen ist. Nach dem Erwerb der jetzigen Eigentümer wurden in den letzten Jahren umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die die Immobilie in einen Zustand versetzen, in dem das Alte und das Neue in einen selbstverständlichen Dialog treten.

Der Innenhof ist eine grüne Oase zwischen alten Natursteinmauern, von Weinlaub und Obstbäumen umgeben, mit verschiedensten Sitzplätzen auf historischem Pflaster. Hier scheint die Zeit langsamer zu fließen. Ob am langen Tisch unter dem Blätterdach oder im Schatten einer Mauer, jeder Winkel lädt dazu ein, draußen zu verweilen.

Im Inneren verbinden sich robuste Materialien mit zeitgenössischer Klarheit. Die offene Küche vereinigt modernes Leben mit dem Charme alter Dielen und weißer Wände. In den Bädern wurde der raue Charme der alten Bausubstanz mit moderner Ausstattung kombiniert. Unter dem Dach öffnen sich helle Zimmer mit sichtbarem Gebälk, weiten Fenstern und dem Blick in die Weinberge, Orte für Kreativität, Meditation oder einfach zum Innehalten.

Im Erdgeschoss begeistert das Kunstmuseum mit einer Galerie aus weiß verputzten Wänden, originalen Sandsteinböden und einer Ruhe, die den Werken Raum gibt. Die Remise steht bereit für neue Ideen, Ateliers, Werkstätten oder zusätzlichen Wohnraum. Insgesamt stehen 182 Quadratmeter Nutzfläche zur Verfügung; hinzu kommen 98 Quadratmeter ausbaufähige Dachgeschosse, deren Potenzial in den offenen Balkenkonstruktionen und dem weiten Blick spürbar wird.

Dieses Ensemble bietet unerschöpfliche Möglichkeiten. Es eignet sich sowohl als repräsentativer Wohnsitz als auch für kulturelle, künstlerische oder gewerbliche Konzepte.

Sie haben Interesse dieses vielversprechende Anwesen mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26007072 - 63911 Klingenberg am Main

Ausstattung und Details

Das Ensemble besteht aus 3 aneinander gereihten Häusern :
+ Wohnfläche insgesamt : 328,00 qm
+ Nutzfläche EG und OG : 182,00 qm (beinhaltet Kunstmuseum und Remise)
+ Nutzfläche Dachgeschosse : 98,00 qm (ausbaufähige Dachgeschosse)
Dieses Ensemble steht NICHT unter Denkmal- sondern lediglich unter Ensembleschutz
Nur der Torbogen steht unter Denkmalschutz

Nach dem Erwerb der jetzigen Eigentümer wurden in den letzten Jahren umfangreiche und hochwertige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt :
Haus Nr 9 im Jahr 2021 / 2022 / 2023

Erdgeschoss :
Kulturstätte Museum komplett saniert (hierfür gibt es eine Auflistung)
200 000 € für Renovierung und Umbaumaßnahmen
Sanierungsputz, Sandsteinböden und Wände freigelegt,
Originalzustand wieder hergestellt
Neues Bad mit behindertengerechtes WC eingebaut
Grundleitungen Wasser neu verlegt, Estrichaufbau
Neue Türen
Elektrik neu mit Beleuchtungssystem
Lehmdecke in der ehem. Waschküche
Obergeschoss : unsanierte Wohnung (vermietet)
Haus Nr 11 und 13 im Jahr 2016 / 2017 / 2018

Entkernung Komplettsanierung der Gebäude
Alle Stromleitungen ausgetauscht, neuer Verteilerkasten
Alle Wände mit mineralischem Kalkputz versehen, Bio Innensilikatfarbe gestrichen
Im Untergeschoss Wohnzimmer, Küche, Esszimmer Holzdielenboden erneuert
im Jahr 2023 In der Wohnung im OG neues Bad
Im Jahr 2020 Dachgeschoß von Haus-Nr. 13 ausgebaut :
Wärmedämmung
Alle Fenster neu, inkl. bodentiefes Giebelfenster
Neues Bad
Heizung
Elektrik
In der Remise:

Estrichboden eingegossen
Eingangstüre und Fenster

Heizung eingebaut
Lehmdecke

Objektnummer: 26007072 - 63911 Klingenberg am Main

Alles zum Standort

Die Stadt Klingenberg liegt zu beiden Seiten des Mains am Rande von Odenwald und Spessart. Weltbekannt wurde das Städtchen durch seinen vorzüglichen Rotwein, der in den terrassenförmigen Steillagen wächst. Der "Schlossberg" und der "Hohberg" sind die beiden Weinberge, an denen unter anderem dieser bekannte "Klingenberger Rote" angebaut wird.

Oberhalb der Altstadt thront die mittelalterliche Clingenburg. Ein besonderes Erlebnis sind diverse unter freiem Himmel stattfindende Veranstaltungen auf dieser beeindruckenden Burgruine mit der historischen Kulisse.

Gut markierte Wanderwege laden zum Erkunden der Weinberge und Wälder ein - sehr idyllisch ist die zum Bergwerk hinführende Schlucht gelegen. Im Weinbau- und Heimatmuseum kann man sich über den Weinbau, die Schifffahrt, das Bergwerk und über alte Handwerke informieren.

Campingplätze und Radwege am Mainufer laden zur Freizeitgestaltung ein. Häckerwirtschaften, Weinproben und zahlreiche Restaurants sorgen für das leibliche Wohl und bieten Gelegenheit, die weitgespannte Palette des Klingenberger Weines kennen zu lernen.

Hervorragend ist auch die örtliche Infrastruktur durch die direkte Anbindung an die vierspurige B 469, den ansässigen Bahnhof oder den bestehenden Buslinienverkehr.

Die nächstliegenden Autobahnen sind die A 3 (Anschluss Stockstadt ca. 30km oder Wertheim/Lengfurt ca. 40 km), die A 45 und die A 81; auch die A 7 ist über Würzburg gut zu erreichen. Die Entfernung zur Kreisstadt Miltenberg beträgt ca. 12 km, nach Aschaffenburg ca. 28 km. Den Flughafen in Frankfurt erreichen Sie in ca. 45 Minuten.

Das Anwesen liegt idyllisch unterhalb der Burg und den Weinbergen in einer ruhigen Anliegerstraße.

Objektnummer: 26007072 - 63911 Klingenberg am Main

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26007072 - 63911 Klingenberg am Main

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com