

# Ehemaliges Weingut mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten



## Kurzinformationen:

Baujahr:	1981
Flurstückgröße:	1.296 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche:	ca. 480 m <sup>2</sup>
Gesamtnutzfläche:	ca. 549 m <sup>2</sup>

### Angaben zur Immobilie:

- Auf dem Grundstück befindet sich das Wohnhaus mit Lagerfläche im EG, eine Garage mit Speicher und kleiner Werkstatt, ein Carport, eine Halle, sowie ein großer Hof und Garten.
- Das Wohnhaus hat insgesamt drei Stockwerke, welche wie folgt aufgeteilt sind:
  - EG: großer Keller / Lagerraum mit Zugang zum Garten, Waschküche, Küche, Toilette, Abstellraum und Heizraum.
  - OG: Wohnung Nr. 1 mit ca. 70 m<sup>2</sup> + Balkon, zwei Fremdenzimmer mit Bad und Zugang zur großen Dachterrasse (über welche man auch in den Garten gelangt), Gemeinschaftsraum mit Zugang zur Dachterrasse, zwei Abstellräume und eine Toilette.
  - 1. DG: drei Fremdenzimmer mit Bad, Abstellraum und Wohnung Nr. 2 (welche sich über zwei Stockwerke erstreckt).
  - 2. DG: Wohnung Nr. 2 (das 2. Dachgeschoss ist nur durch diese Wohnung zugänglich). Insgesamt hat die Wohnung eine Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und zwei Balkone. Zudem gibt es einen isolierten Dachboden (zugänglich mit Trittleiter).  
Das 2. DG wurde nachträglich im Jahr 2000 ausgebaut.
- Das Haus wird mit Öl geheizt und auf dem Dach befindet sich eine Solaranlage für Warmwasser. Der Solarspeicher wurde im April 2021 erneuert.
- Die Halle im vorderen Teil des Grundstücks wurde 2014 gebaut und hat ca. 108 m<sup>2</sup> Nutzfläche.
- Die Garage mit Werkstatt und Speicher hat ca. 113 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

### Angaben zur Lage:

- Die Immobilie befindet sich sehr zentral in der Teilgemeinde Wertheim-Kembach.
- Kembach ist recht ruhig gelegen und hat ca. 400 Einwohner. Der Ort hat diverse Vereine und direkt gegenüber befindet sich das „Dorfcafe“, in welchem die Anwohner ca. einmal in der Woche zusammen kommen können.
- Das Grundstück ist direkt über die Hauptstraße erreichbar und das Wohnhaus befindet sich zurückgesetzt im hinteren Teil des Grundstücks.
- Kurze Wege sind es von hier zur Autobahnauffahrt A3 in Bettingen (ca. 8 km) und zur Autobahnauffahrt A81 in Tauberbischofsheim (ca. 18 km).
- Würzburg ist über die Landstraße in ca. 30 Minuten (ca. 30 km) erreichbar.
- Über die A3 ist man in ca. 60 Minuten in Frankfurt.

### Weitere Angaben:

- Das Erdgeschoss wurde bisher vor allem als Gewerbefläche vom Weingut genutzt.
- Die insgesamt fünf Fremdenzimmer verfügen alle über ein eigenes Badezimmer mit Dusche und WC.
- Die Lagerhalle wurde so gebaut, dass man diese bei Bedarf ebenfalls in ein Wohngebäude umbauen könnte.