

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Kilsheim

### Ehemaliges Gasthaus mit viel Potenzial – Wohn- und Gewerbeimmobilie in 97900 Kilsheim



Objekt-Nr. OM-461539

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **279.000 €**

97900 Kilsheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1900	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	153,99 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	9,00	Schlafzimmer	6
Wohnfläche	286,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	6
Nutzfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Kilsheim. Das historische Gebäude diente ehemals als Gasthaus mit Pensionszimmern und bietet mit ca. 300 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzer, Gastronomen, Investoren oder als Mehrgenerationenhaus.

Highlights der Immobilie:

- Ca. 286 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, aufgeteilt auf mehrere Zimmer und großzügige Aufenthaltsbereiche
- Wohnbereich bereits ausgebaut: Im Dachgeschoss und im 1. Obergeschoss befindet sich eine fertig ausgebaute Wohnung mit Küche – ideal für sofortiges Wohnen oder zur Vermietung
- Ehemaliger Gastronomiebereich mit Gaststube und Küche im Erdgeschoss
- Mehrere Gästezimmer, teilweise mit eigenem Bad – ideal für eine Pension oder Ferienvermietung
- Historischer Gewölbekeller mit separatem Zugang von außen – vielseitig nutzbar, z. B. als Weinkeller, Lager oder Eventraum
- Solide Bausubstanz mit viel Charme und authentischen Details

Das Haus befindet sich in einer zentralen Lage in Kilsheim mit guter Anbindung und Infrastruktur. Parkmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Ob als Wohnhaus mit besonderem Flair, zur gewerblichen Nutzung oder als Investitionsobjekt – dieses Anwesen bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## Lage

Die Haus befindet sich in ruhiger und attraktiver Lage der Brunnenstadt Kilsheim im Main-Tauber-Kreis. Die idyllische Umgebung im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden regionalen Anbindung.

### ## Infrastruktur & Alltag

\* Einkaufen & Versorgung: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie alle wichtigen Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind direkt in Kilsheim vorhanden und in wenigen Minuten erreichbar.

\* Familie & Bildung: Kindergärten und Schulen befinden sich vor Ort, was die Lage besonders für junge Paare oder kleine Familien attraktiv macht.

\* Freizeit: Die Region „Liebliches Taubertal“ bietet zahlreiche Rad- und Wanderwege, historische Sehenswürdigkeiten sowie ein reges Vereinsleben.

### ## Verkehrsanbindung & Entfernungen

Durch die strategisch gute Lage zwischen den umliegenden Wirtschaftszentren ist Kilsheim ideal für Pendler:

- \* Tauberbischofsheim: ca. 12 km entfernt (bequem über die Landstraße erreichbar).
- \* Wertheim / Wertheim Village: ca. 17 km (über die Taubertalstraße).
- \* Würzburg: ca. 45 km (Zentrum in rund 40 Minuten erreichbar).
- \* Autobahnen: Die Anschlussstellen der A81 (Heilbronn-Würzburg) via Tauberbischofsheim sowie der A3 (Frankfurt-Würzburg) via Wertheim garantieren eine schnelle überregionale Anbindung.
- \* ÖPNV: Regelmäßige Busverbindungen vernetzen Kulsheim mit den Bahnhöfen in Wertheim und Tauberbischofsheim.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

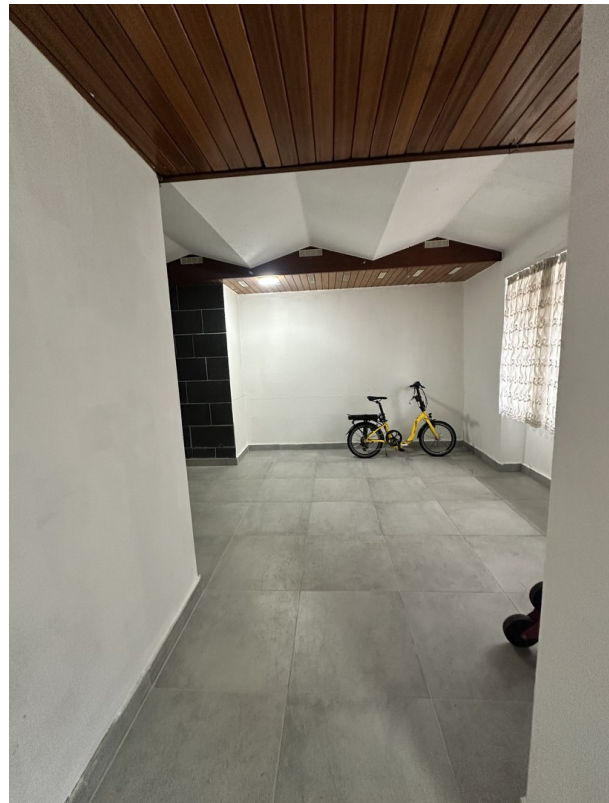
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss



Flur Erdgeschoss



Flur Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Eingang



Bad Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Obergeschoss



Kinderzimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss Eingang



Kinderzimmer Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoss



Wohnzimmer Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Dachgeschoss



Küche Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Küche Dachgeschoss



Kinderzimmer Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



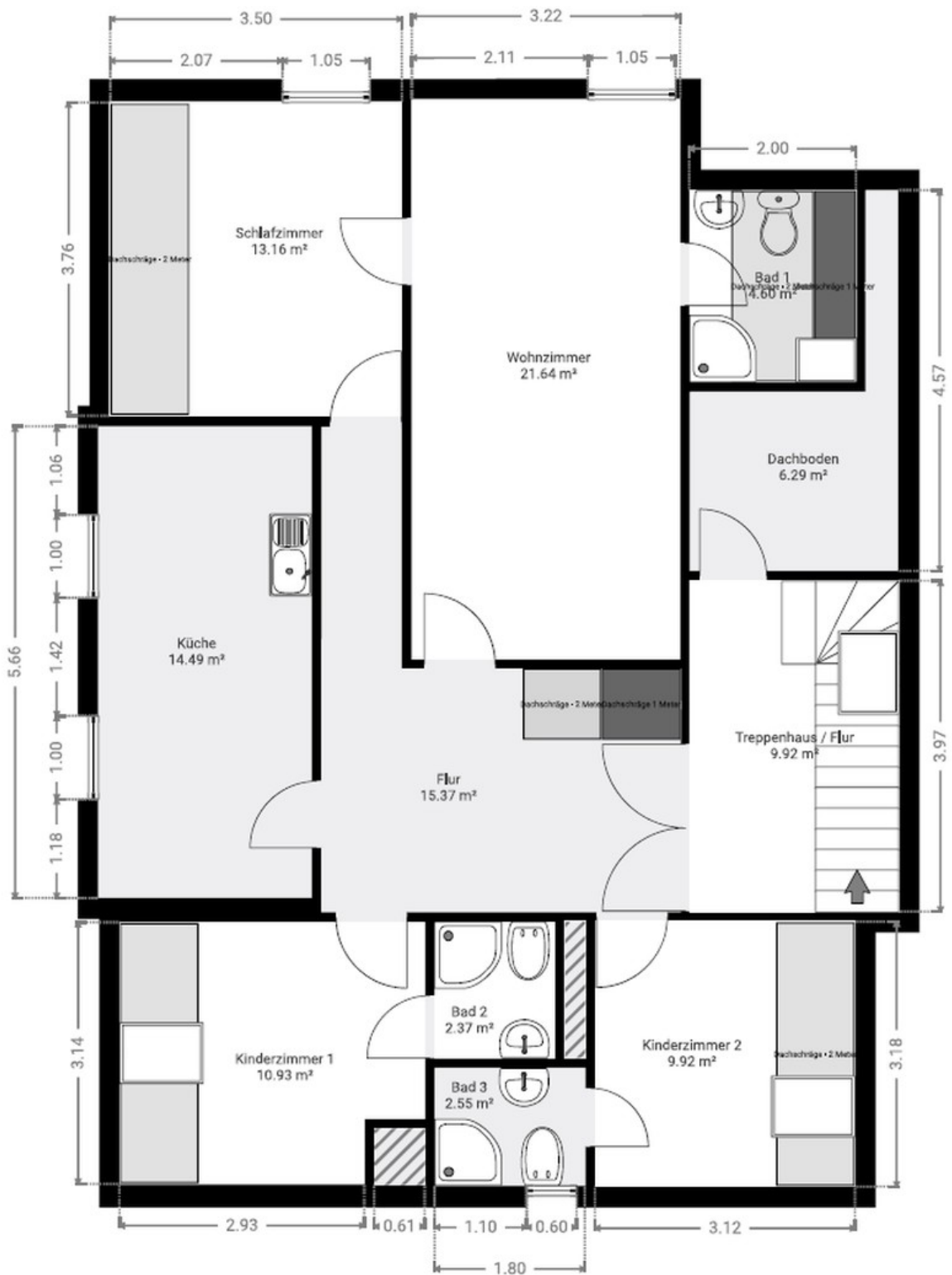
Bad Dachgeschoss



Flur Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

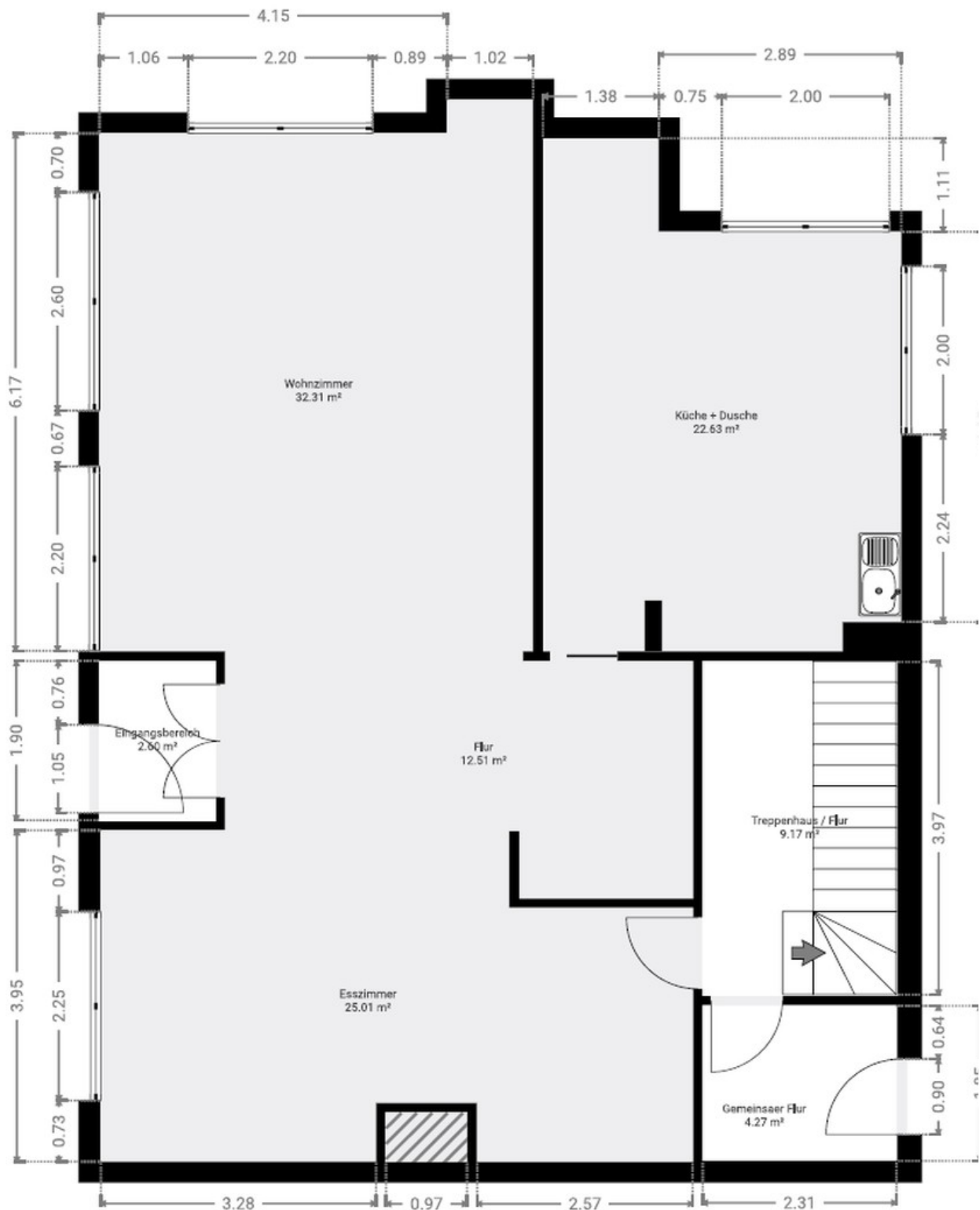
## ▼ Dach



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

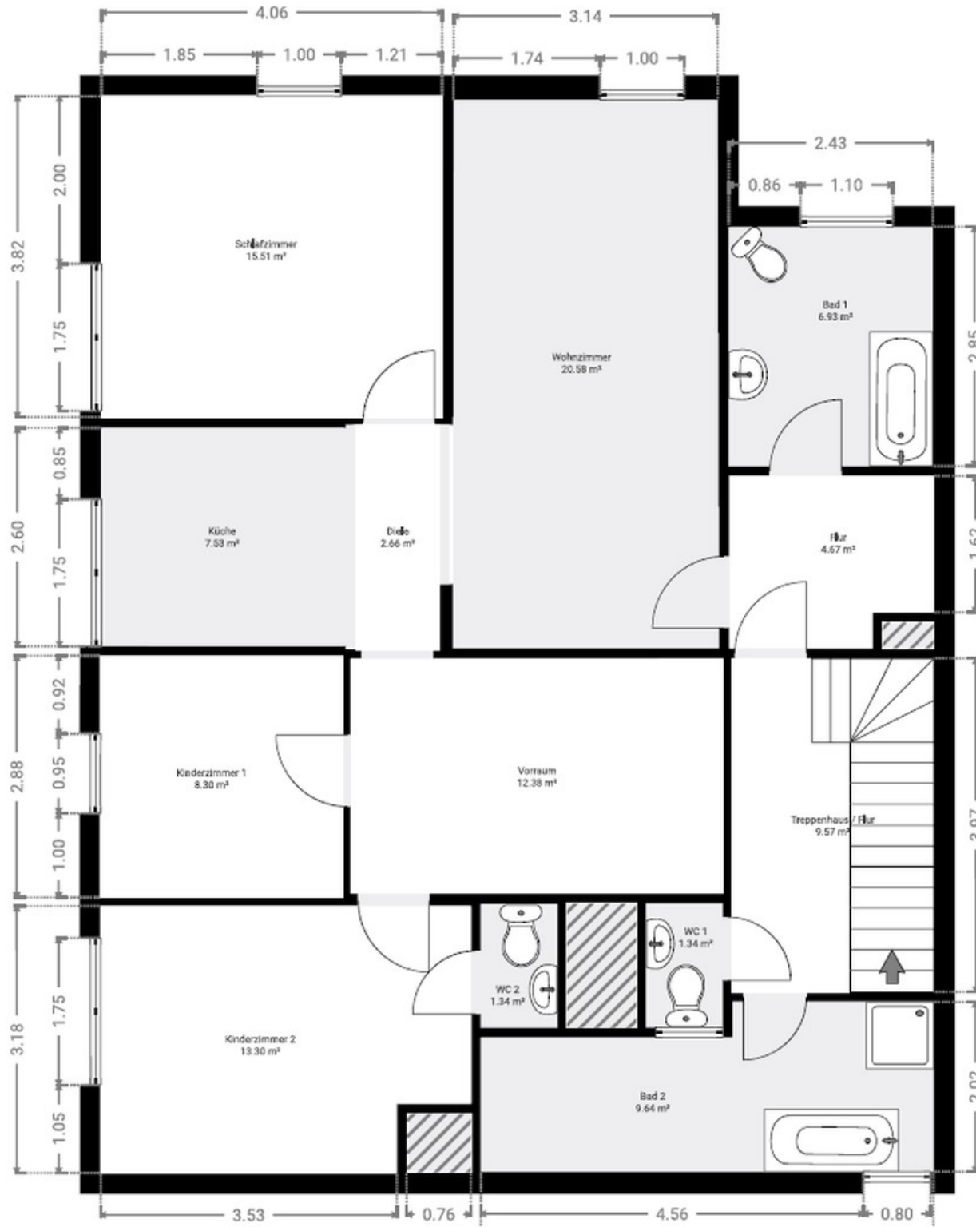
## ▼ Erdgeschoss



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

## ▼ 1. Stock



Obergeschoss