

Exposé

Mehrfamilienhaus in Miltenberg

**Altstadt-Stadthaus mit Mainblick, Dachterrasse,
Mieteinnahmen & Ausbaupotenzial – provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-469809

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **575.000 €**

Ansprechpartner:
Nico Meisenzahl

Hauptstraße 260
63897 Miltenberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1988	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	247,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	10,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	231,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	240,00 m ²	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mitten in der historischen Altstadt von Miltenberg, nur wenige Schritte vom Mainufer entfernt, steht dieses charaktervolle Stadthaus mit Sandsteinfassade, drei vermieteten Wohnungen, privater Dachterrasse, Mainblick, Gewölbekeller und ausbaufähiger Erdgeschossfläche.

Das Haus verbindet großzügiges Wohnen in besonderer Altstadtlage mit laufenden Mieteinnahmen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Besonders interessant ist es für Käufer, die perspektivisch selbst in der großzügigen Wohnung im 2. Obergeschoss wohnen und die beiden Wohnungen im 1. Obergeschoss als Finanzierungsentlastung weitervermieten möchten: oben wohnen, bestehende Mieteinnahmen nutzen und im Erdgeschoss Raum für eigene Ideen schaffen. Ebenso eignet sich das Objekt für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Kapitalanlage mit Entwicklungsperspektive.

Das Herzstück des Hauses ist die Wohnung im 2. Obergeschoss mit rund 115 m². Der hohe Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront öffnet sich direkt zur privaten Dachterrasse. Die Dachterrasse ist der private Rückzugsort des Hauses: sonnig, geschützt und mit Blick über die Dächer der Altstadt bis zum Main. Die glasabgetrennte Küche mit Einbauküche bleibt im Haus. Zwei weitere Räume können flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Ein zusätzliches Zimmer im ausgebauten Dachbereich schafft weiteren Platz, zum Beispiel für Gäste oder Homeoffice. Die Aufteilung eignet sich auch für Familien, die Wohnen, Arbeiten und den privaten Außenbereich in der Altstadt verbinden möchten. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und Badewanne. Ein Abstell- und Technikraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie Einbauschränken in den Dachschrägen bieten praktischen Stauraum.

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei eigenständige, langjährig vermietete Wohnungen mit jeweils eigener Küche und eigenem Bad. Eine Wohnung hat ca. 63 m² und bietet 2,5 Zimmer mit separatem Wohnzimmer, eigenständiger Küche mit Essbereich, Schlafzimmer und Abstellkammer. Die zweite Wohnung hat ca. 53 m² und umfasst ein großzügiges Wohn-Esszimmer, zwei weitere Zimmer und ein Badezimmer.

Alle drei Wohnungen sind aktuell vermietet. Die Gesamt-Nettokaltmiete beträgt rund 21.000 Euro pro Jahr. Die Mieteinnahmen können insbesondere Käufer unterstützen, die perspektivisch selbst im Haus wohnen und einen Teil der Finanzierung über bestehende Mieteinnahmen entlasten möchten. Perspektivisches Entwicklungspotenzial besteht durch Mieterhöhung, Neuvermietung oder Nutzungsänderung. Eine Eigenbedarfsnutzung der Wohnungen ist grundsätzlich möglich; der konkrete Zeitpunkt hängt von den gesetzlichen Voraussetzungen und der individuellen Situation ab.

Das Erdgeschoss bietet mit rund 150 m² sowie weiteren ca. 30 m² Zwischengeschoss viel Raum für eigene Ideen: Geschäft, Atelier, Büro, Praxis, Hobbyfläche oder Arbeiten direkt im eigenen Haus. Auch eine spätere wohnwirtschaftliche Nutzung eines Teilbereichs ist als Grobplanung mit einer 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 50 m² vorgesehen; ein entsprechender Plan ist der Anzeige beigelegt. Baurechtliche Fragen und Genehmigungen sind bei konkreter Umsetzung individuell zu prüfen.

Ein besonderer Zusatz ist der trockene Gewölbekeller mit ca. 40 m². Er ist über den Hof erreichbar und eignet sich nicht nur als klassische Lager- oder Vorratsfläche, sondern auch als Weinlager oder charaktervoller Hobby- und Stauraum im historischen Altstadtumfeld.

Das Grundstück umfasst ca. 247 m². Der Verkauf erfolgt direkt vom privaten Eigentümer und ohne Käuferprovision.

Ausstattung

Das Gebäude wurde 1988 umfassend kernsaniert. Seitdem wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert und instand gehalten.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Gas-Etagenheizungen mit separaten Gasthermen. Die Anlagen sind in Betrieb und werden regelmäßig gewartet. Internetanschluss ist vorhanden. Nach Aussage des Energieberaters ist aufgrund des Ensembleschutzes für dieses Gebäude kein Energieausweis erforderlich.

Die Modernisierungen im Überblick:

1988: Kernsanierung mit Entkernung und Neuaufbau des gesamten Hauses.

2003: Ausbau Wohnung 1. OG rechts inklusive neuer Gastherme und Bad.

2015: Modernisierung Wohnung 2. OG inklusive Gastherme, Badsanierung der 53-m²-Wohnung und Sanierung des Treppenhauses.

2025: Erneuerung mehrerer Fenster, der Fensterfront im 2. OG sowie der Haustür.

Zwischen Haus und Mainstraße befindet sich ein Hofbereich mit Zugang zum Gewölbekeller. Die Dachterrasse ist der oberen Wohnung zugeordnet und bietet einen weiten Blick über die Altstadt und den Main. Für das direkte Altstadtumfeld können Anwohnerparkausweise beantragt werden. Zusätzlich befinden sich öffentliche Parkmöglichkeiten im Umfeld der Altstadt.

Das Gebäude unterliegt nicht dem Denkmalschutz. Für die Fassadengestaltung gelten die Vorgaben der Gestaltungsfiabel der Altstadt Miltenberg.

Wohnung 2. Obergeschoss, ca. 115 m²:

Großer Wohn- und Essbereich mit hoher Decke, großer Fensterfront und direktem Zugang zur privaten Dachterrasse. Die Fensterfront wurde 2025 erneuert. Glasabgetrennte Küche mit Einbauküche, zwei flexibel nutzbare Räume, zusätzliches Zimmer im ausgebauten Dachbereich, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Abstell- und Technikraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, Einbauschränke in den Dachschrägen sowie weiterer Stauraum auf dem Dachboden.

Wohnungen 1. Obergeschoss:

Zwei eigenständige Wohnungen mit eigener Küche und eigenem Bad. Die ca. 63 m² große Wohnung wurde 2003 ausgebaut, inklusive Gastherme und Bad mit Einbauschränk, und bietet 2,5 Zimmer mit separatem Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, Schlafzimmer und Abstellkammer. Die ca. 53 m² große Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohn-Esszimmer, zwei weitere Zimmer und ein 2015 erneuertes Badezimmer.

Erdgeschoss:

Ausbaufähige Erdgeschossfläche mit rund 150 m² zuzüglich ca. 30 m² Zwischengeschoss. Die Fläche verfügt über Schaufenster zur Hauptstraße und ist sowohl über das Treppenhaus als auch über den Hof erreichbar. Sie kann je nach Konzept als Geschäft, Büro, Atelier, Praxis, Lager, Hobbyfläche oder zur Selbstnutzung weiterentwickelt werden. Eine Grobplanung für eine mögliche Teilumnutzung liegt vor; der entsprechende Plan ist der Anzeige beigelegt.

Gewölbekeller:

Der trockene Gewölbekeller mit ca. 40 m² ist über den Hof erreichbar. Er ergänzt das Haus um eine besondere Nutzfläche mit Altstadtcharakter und eignet sich als Lager, Vorratsraum, Weinlager oder charaktvoller Hobby- und Stauraum.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Direkt vom privaten Eigentümer. Keine Käuferprovision. Besichtigungen erfolgen nach Absprache. Für Interessenten stehen Grundrisse, Mietvertragsdetails und weitere Unterlagen bereit.

Lage

Das Haus liegt im Herzen der historischen Altstadt von Miltenberg, zwischen Hauptstraße und Mainstraße und nur wenige Schritte vom Mainufer entfernt. Die Lage verbindet kurze Wege, Altstadtflair und die Nähe zum Main auf besondere Weise.

Miltenberg zählt zu den bekanntesten Fachwerkstädten am Main und liegt eingebettet zwischen Odenwald und Spessart. Die historische Altstadt, die Mildenburg, die umliegenden

Weinberge und die Mainpromenade prägen das Stadtbild und schaffen ein Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf ist fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Ärzte, Restaurants und Cafés befinden sich in der Nähe. Auch weiterführende Schulen sowie Kindergärten sind im Stadtgebiet vorhanden. Damit eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Paare, Berufstätige und Menschen, die ein lebendiges Stadtumfeld suchen.

Die Mainpromenade beginnt nur wenige Meter entfernt und bietet Raum für Spaziergänge, Radtouren und Erholung am Wasser. Der Mainradweg führt durch Miltenberg und die umliegenden Wälder des Odenwaldes und des Spessarts bieten viele Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Naturerleben.

Kulturell bietet Miltenberg ein vielfältiges Umfeld mit Stadtfesten, Märkten, Gastronomie und wechselnden Veranstaltungen. Die Altstadt ist lebendig, ohne den Charakter eines gewachsenen historischen Ortskerns zu verlieren.

Der Bahnhof Miltenberg bietet regelmäßige Verbindungen nach Aschaffenburg und in die Region. Über die nahegelegene B469 sind die überregionalen Verbindungen in Richtung Aschaffenburg, Würzburg und Rhein-Main-Gebiet gut erreichbar. Damit ist die Lage auch für Pendler interessant, die historisches Wohnen, Natur und Anbindung miteinander verbinden möchten.

Trotz der Nähe zum Main besteht aufgrund des vorhandenen Hochwasserschutzes keine Hochwassergefahr.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Wohnung 2.OG



Blick auf dem Main

Exposé - Galerie



Blick auf die Dachterasse



Blick aus der Hauptstraße

Exposé - Galerie



Blick in den Hof



Wohnzimmer - Wohnung 2.OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Wohnung 2.OG



Küche - Wohnung 2.OG

Exposé - Galerie



Küche - Wohnung 2.OG



Küche - Wohnung 2.OG

Exposé - Galerie



Wohnung 2.OG



Wohnung 2.OG



Wohnung 2.OG

Exposé - Galerie



Wohnung 2.OG



Wohnung 2.OG

Exposé - Galerie



Wohnung 2.OG



Wohnung 2.OG

Exposé - Galerie



Bad - Wohnung 2.OG



Bad - Wohnung 2.OG

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Bad - Wohnung 63 qm

Exposé - Galerie



Bad - Wohnung 63 qm



Flur - Wohnung 63 qm

Exposé - Galerie



Wohnung 63 qm



Wohnküche - Wohnung 63 qm

Exposé - Galerie



Wohnküche - Wohnung 63 qm



Wohnung 63 qm

Exposé - Galerie



Wohnküche - Wohnung 53 qm



Bad - Wohnung 53 qm



Bad - Wohnung 53 qm

Exposé - Galerie



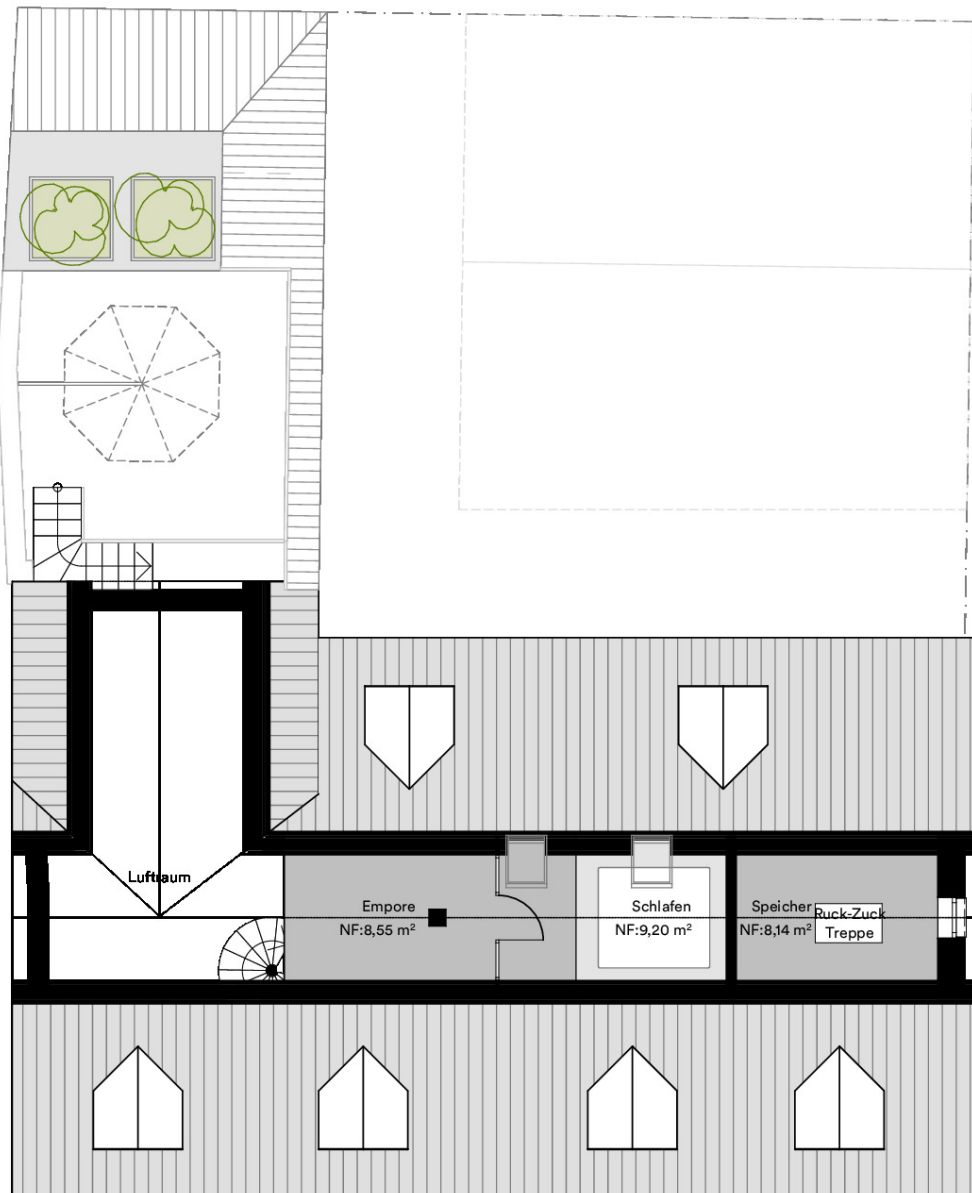
Bad - Wohnung 53 qm



Keller

Exposé - Grundrisse

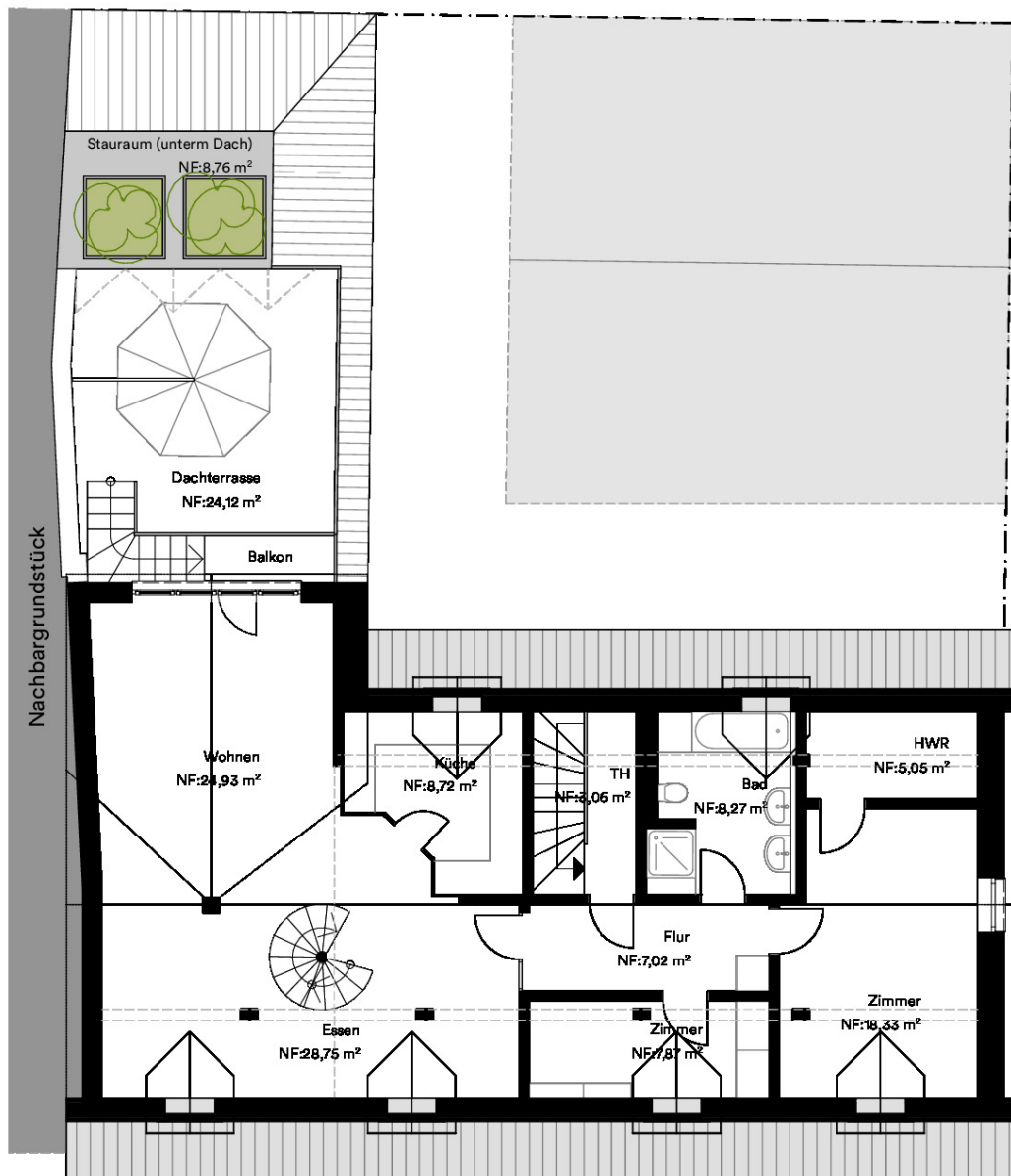
Hinweis:
Die dargestellten Räume und Möblierungen dienen der schematischen Darstellung. Alle Angaben zu Maßen und Quadratmetern sind ca.-Werte und nicht verbindlich.



Grundriss Dachgeschoss - M 1:100

Exposé - Grundrisse

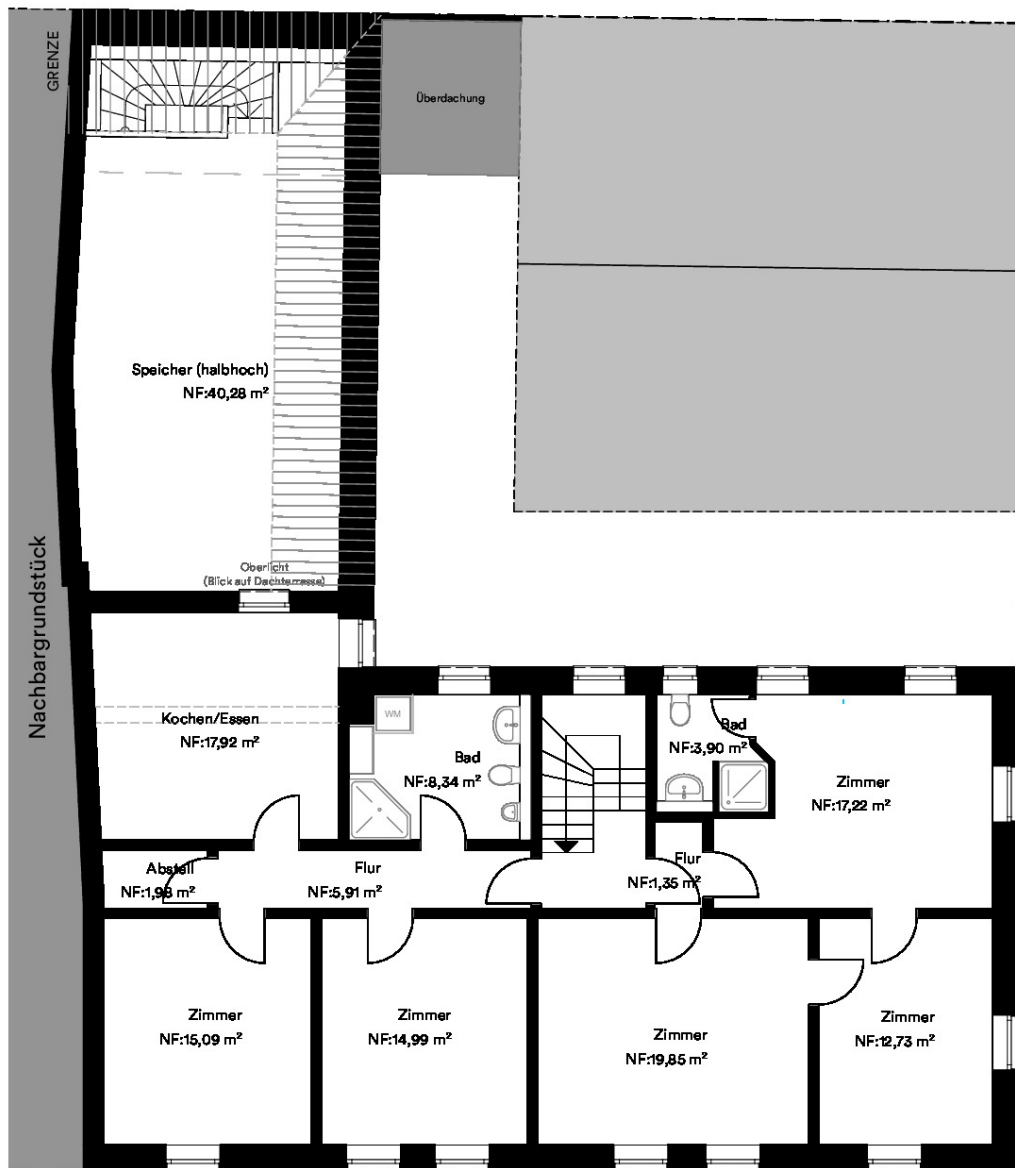
Hinweis:
Die dargestellten Räume und Möblierungen dienen der schematischen Darstellung. Alle Angaben zu Maßen und Quadratmetern sind ca.-Werte und nicht verbindlich.



Grundriss 2. Obergeschoss - M 1:100

Exposé - Grundrisse

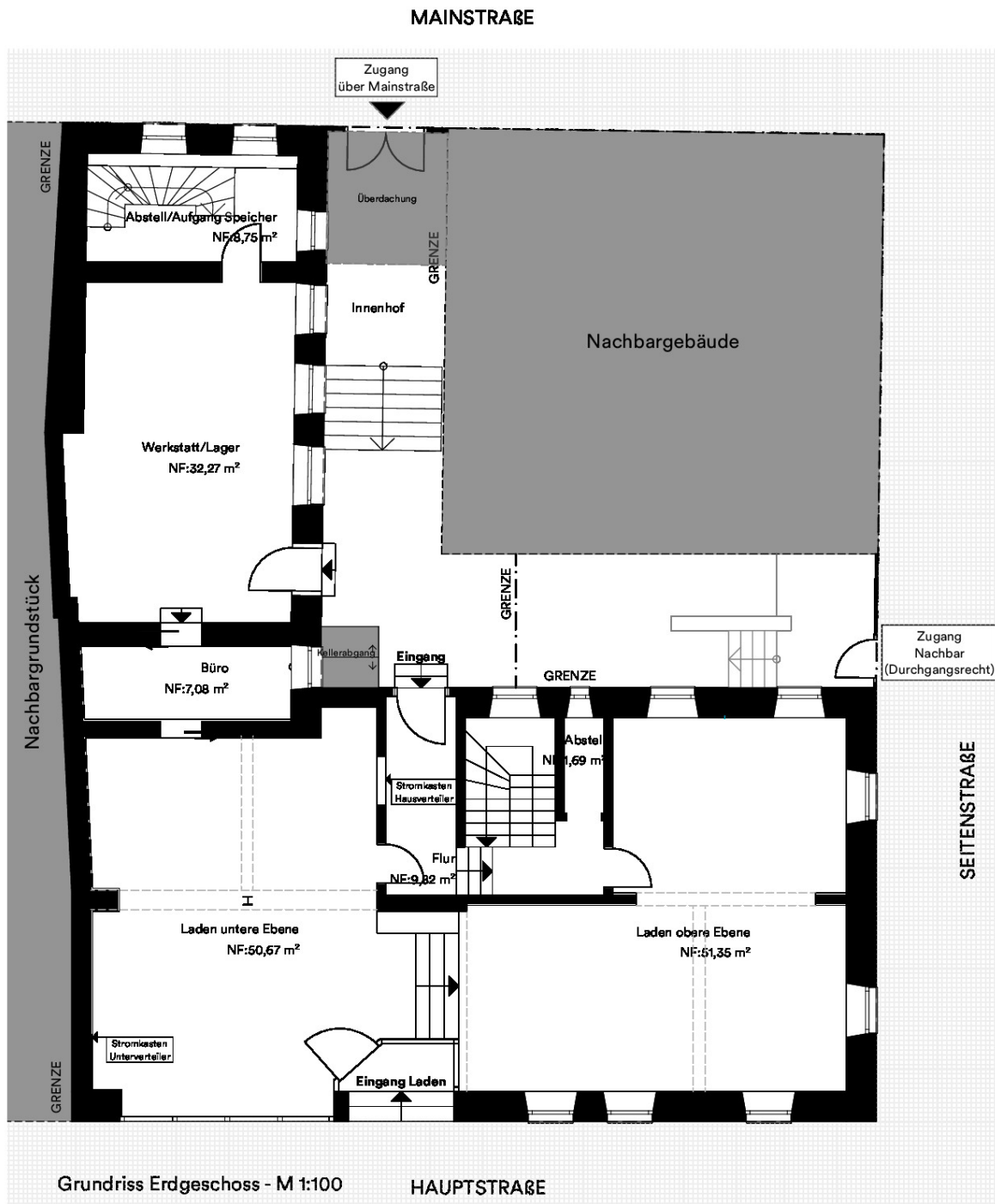
Hinweis:
Die dargestellten Räume und Möblierungen dienen der schematischen Darstellung. Alle Angaben zu Maßen und Quadratmetern sind ca.-Werte und nicht verbindlich.



Grundriss 1. Obergeschoss - M 1:100

Exposé - Grundrisse

Hinweis:
Die dargestellten Räume und Möblierungen dienen der schematischen Darstellung. Alle Angaben zu Maßen und Quadratmetern sind ca.-Werte und nicht verbindlich.



Exposé - Grundrisse

Hinweis:
Die dargestellten Räume und Möblierungen dienen der schematischen Darstellung. Alle Angaben zu Maßen und Quadratmetern sind ca.-Werte und nicht verbindlich.

