



# Exposé

Einfamilienhaus  
Hafenlohrtalstraße 36,  
97840 Hafenlohr-Windheim



© IMBY: Foto Außenansicht

**Immobilien Freistaat Bayern**  
Regionalvertretung Unterfranken  
Georg-Eydel-Str. 13  
97082 Würzburg  
Allg. E-Mail: [poststelle.wue@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.wue@immobilien.bayern.de)  
[www.immobilien.bayern.de](http://www.immobilien.bayern.de)





© IMBY: Foto Gartenansicht



© Bayerische Vermessungsverwaltung:  
Luftbild

## Kurzbeschreibung Verkaufsgegenstand

Objektart:	Einfamilienhaus
Adresse:	Hafenlohrtalstraße 36 97840 Hafenlohr-Windheim Landkreis Main-Spessart Regierungsbezirk Unterfranken
Verkaufsfläche:	1.180 m <sup>2</sup>
Derzeitige Nutzung:	unbewohnt
Art der Ausschreibung	Kaufgebot

## Detailinformationen Verkaufsgegenstand

### Standort

Windheim ist ein Ortsteil der Gemeinde Hafenlohr im unterfränkischem Landkreis Main-Spessart und liegt zwischen den bayerischen Städten Würzburg und Aschaffenburg. In Windheim leben ca. 470 Einwohner.

In Hafenlohr befindet sich ein Kindergarten mit Kinderkrippe sowie eine Grundschule. Eine Mittelschule, eine Realschule und ein Gymnasium sind im nahegelegenen Marktheidenfeld ansässig. Hier gibt es auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

### Verkehrsanbindung

Das Wohnhaus liegt an der Ortdurchfahrt von Hafenlohr nach Rothenbuch, im östlichen Wohngebiet des Gemeindeteils Windheim. Mit dem Auto ist die nächst größere Stadt Marktheidenfeld in ca. 6 km zu erreichen. Von dort gibt es regelmäßige Busverbindungen nach Würzburg.

Die A3 (AS Marktheidenfeld) ist innerhalb von 10 min erreichbar.



## Grundstück und Grundbuchangaben

<b>Flurstück-Nr.:</b>	<b>2699/5</b>
Objektart:	Gebäude- und Freifläche
FIST.-Größe:	1.180 m <sup>2</sup>
Altlasten (FIST):	keine bekannt
Grundbuchangaben:	
Amtsgericht:	Gemünden am Main
Grundbuch von:	Windheim, Blatt: 1398
Gemarkung:	Windheim
Abteilung II:	Eingetragenes Leibgeding Der Grundbesitz wird in Abt. II lastenfrei veräußert
Abteilung III:	diverse Grundschulden Der Grundbesitz wird in Abt. III lastenfrei veräußert

## Erschließung

Voll erschlossen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekommunikation, Zufahrt)

## Bau- und Planungsrecht

Innenbereich, § 34 BauGB

## Gebäude und Außenanlagen

**Gebäude** **Wohngebäude Baujahr 1925**

Einfamilienhaus

Altlasten (Gebäude): keine bekannt

Energiedaten laut Energieausweis gemäß §§ 79 ff. GEG

Art Energieausweis: Energiebedarfsausweis

Energieeffizienzklasse: H

BJ im Energieausweis: 1925

Energieträger: Heizöl

E-Verbrauch/-Bedarf: 429,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieausweis gültig bis: 11.03.2034

Das 1925 erbaute Einfamilienhaus besteht aus einem Kellergeschoss (voll unterkellert), einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss.

Das Grundstück hat eine starke Hanglage, es fällt von Nord nach Süd um bis zu 10 m vertikal ab. Der Keller liegt daher zur Straße hin auf Erdniveau. Insgesamt besteht er aus drei Zimmern und ist durch einen separaten Eingang von außerhalb des Wohngebäudes begehbar. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt



über das höher gelegene EG, durch einen Treppenaufgang an der Ostflanke des Gebäudes. An das Wohnhaus wurde eine Einzelgarage angebaut, auf welcher eine Terrasse errichtet wurde. Die Garage ist über das Wohnzimmer im EG durch einen Treppenabgang zugänglich. Außerdem ist über die Garage der Heizungsraum begehbar. Das OG ist über einen Treppenaufgang vom EG zugänglich.

EG: Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Durchgangszimmer und Terrasse

OG: Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, WC, Bad, 2 Abstellräume und Balkon

Neben dem Wohngebäude gehören auch die beiden Grünflächen neben der Terrasse und dem Haupteingang sowie die Böschung hinter dem Gebäude zum Grundstück.

## Verkauf gegen Gebot

Schriftliche Gebote werden bis zum **14.05.2024** erbeten. Bitte verwenden Sie das dem Exposé als Anlage beigefügte „Kaufpreisgebot“.

Eine Objektbesichtigung kann gerne an den folgenden Terminen nach **vorheriger telefonischer Anmeldung** erfolgen:

Dienstag, 30.04.2024	10:00 - 14:00 Uhr
Montag, 06.05.2024	10:00 - 14:00 Uhr
Mittwoch, 08.05.2024	10:00 – 12:00 Uhr

### Ansprechpartner:

**Immobilien Freistaat Bayern**  
Regionalvertretung Unterfranken  
Georg-Eydel-Str. 13  
97082 Würzburg  
Allg. E-Mail: [poststelle.wue@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.wue@immobilien.bayern.de)  
Frau Angelika Knötgen  
Tel: +49 (931) 260785 53  
Fax: +49 (931) 260785 51  
E-Mail: [Angelika.Knoetgen@immobilien.bayern.de](mailto:Angelika.Knoetgen@immobilien.bayern.de)

## Allgemeine Informationen der Immobilien Freistaat Bayern

Bitte geben Sie ein beziffertes schriftliches Gebot ohne Zusätze und Bedingungen ab. Hierfür kann auch das beigefügte Muster eines Gebotes verwendet werden.

Juristische Personen werden gebeten, ihrem Gebot einen aktuellen und vollständigen Registerauszug beizufügen.

Ihr Gebot richten Sie bitte, wenn möglich, in einem Ihrem Anschreiben gesondert beigefügten verschlossenen Umschlag, welcher namentlich mit dem Ausschreibungsobjekt - hier

**Einfamilienhaus  
97840 Hafenlohr-Windheim, Hafenlohrtalstraße 36**

beschriftet ist, innerhalb der Ausschreibungsfrist an:

**Immobilien Freistaat Bayern  
Regionalvertretung Unterfranken  
Georg-Eydel-Str. 13  
97082 Würzburg**

Die Immobilien Freistaat Bayern behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft verkauft wird. Der Immobilien Freistaat Bayern bleibt es unbenommen, mit den Bewerbern nachzuverhandeln, der Immobilien Freistaat Bayern steht es frei, auf eine Bereitschaft zur Gebotserhöhung einzugehen und kann von einer Berücksichtigung bei Nachverhandlungen absehen. Weiterhin behält sich die Immobilien Freistaat Bayern vor, auch nicht frist- und formgerechte Gebote zu berücksichtigen oder die Ausschreibung zurückzunehmen. Es handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe bezifferter Kaufgebote. Hieraus, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Geboten, können keinerlei Ansprüche gegen die Immobilien Freistaat Bayern abgeleitet werden.

Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen wurde nicht geprüft. Alle Angaben, auch Zahlen- und Größenangaben in diesem Exposé sind unverbindlich. Maßgebend ist lediglich der abzuschließende Kaufvertrag. Das Grundstück wird verkauft wie es liegt und steht (Beschaffensvereinbarung).

Alle mit der Gebotsabgabe und dem Erwerb verbundenen Kosten (etwa Notar- und Grundbuchkosten, Gebühren, Steuern, Beteiligung von Grundstückssachverständigen sowie sonstige Abgaben) trägt der Käufer. Die Veräußerung des Objekts erfolgt direkt durch den Freistaat Bayern ohne Vermittlungsgebühr und ohne Einschaltung eines Maklers. Insbesondere stellt die Versendung des Exposés keinen Maklerauftrag dar. Sollte der Verkauf aufgrund der Eigeninitiative eines Maklers erfolgen, ist seitens des Freistaats Bayern als Verkäufer daher keine Maklerprovision zu entrichten. Im Falle eines Verkaufs werden keine Auskünfte über den Erwerber erteilt.

Vom Verkäufer wird keine Gewähr übernommen, dass der Verkaufsgegenstand für den geplanten Verwendungszweck des Käufers geeignet ist.

Objektbezogene Versicherungen (z. B. Brand- oder Haftpflichtversicherungen) bestehen für das Anwesen nicht und sind ggf. vom Erwerber abzuschließen.

Mit Abgabe eines Gebotes erklären Sie, mit dem Inhalt dieser Allgemeinen Information ausdrücklich einverstanden zu sein. Bitte geben Sie an, ob die Finanzierung des Kaufpreises sichergestellt ist (evtl. Vorlage einer Finanzierungsbestätigung).

Der Immobilien Freistaat Bayern ist Datenschutz ein wichtiges Anliegen. Nachfolgend möchten wir Sie über die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Immobilien Freistaat Bayern gem. Art. 13 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) informieren.

1. Für die Datenerhebung verantwortlich ist:

- Immobilien Freistaat Bayern - Regionalvertretung Unterfranken, Georg-Eydel-Str. 13, 97082 Würzburg  
Tel.: +49 (931) 260785-50, Email: [poststelle.wue@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.wue@immobilien.bayern.de)
- Immobilien Freistaat Bayern - Zentrale, Lazarettstraße 67, 80636 München,  
Tel. +49 (89) 2190-3800, [poststelle@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle@immobilien.bayern.de)

2. Unseren Datenschutzbeauftragten können Sie unter folgenden Kontaktdaten erreichen:

- Immobilien Freistaat Bayern - Behördlicher Datenschutzbeauftragter,  
Kobergerstr. 62, 90408 Nürnberg  
Tel. +49 (911) 760801-21, E-Mail: [datenschutzbeauftragter@immobilien.bayern.de](mailto:datenschutzbeauftragter@immobilien.bayern.de)

3. Zwecke der Datenverarbeitung / Empfänger von Daten

Die Immobilien Freistaat Bayern verarbeitet die erhobenen Daten zum Zwecke der Erfüllung und Pflege geschlossener Verträge (z. B. Mietverträge, Pachtverträge, Kaufverträge, Dienstleistungsverträge, Gestattungsverträge, Rechte an Grundstücken, Vergaben im Rahmen der Grundbesitzbewirtschaftung) sowie in Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Immobilien- und Rechteverwaltung des Freistaates Bayern. Dies schließt die Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Rahmen von Vertragsanbahnungen und Ausschreibungen von Leistungen bei Vergaben, Ankaufs- und Anmietgesuchen sowie Verkaufs- und Vermietangeboten einschließlich der Übermittlung von relevanten Daten an Kaufinteressenten ein. Diese Daten werden an die grundbesitzbewirtschaftende bzw. nutzende Dienststelle übermittelt. Soweit im Rahmen der Verarbeitung notwendig, können Katastrerauszüge oder Einsichten gem. §§ 133 Abs. 2, 12 Grundbuchordnung erfolgen.

Soweit sich die grundbesitzbewirtschaftende Dienststelle zum Zwecke der Vertragserfüllung Servicedienstleistern, insbesondere bei der Heizkosten- und Warmwasserabrechnung oder Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bedient, können diese Daten, soweit notwendig, an diese Auftragnehmer zweckgebunden übermittelt werden.

Bei bestehenden Dienstwohnungsverhältnissen verarbeitet die Immobilien Freistaat Bayern im Rahmen der gesetzlichen Aufgaben als Festsetzungsbehörde die personenbezogenen Daten und übermittelt in diesen Fällen soweit erforderlich die jeweils notwendigen Daten an die zuständige Bezugsstelle des Landesamtes für Finanzen und die grundbesitzbewirtschaftende Dienststelle sowie bei angemieteten Dienstwohnungen die Nutzerdaten an den jeweiligen Vermieter.

Im Falle von notwendigen Übermittlungen von Daten bei Mieterhöhungsverlangen gem. § 558a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) oder zu begründenden Festsetzungsbescheiden zur Dienstwohnungsvergütung können diese an Empfänger des Mieterhöhungsverlangens oder andere Bescheidadressaten der Festsetzungsbescheide übermittelt werden; für die Generierung von Vergleichsmieten können rein immobilienbezogene Lage- und Beschaffenheitsmerkmale bei der Einholung von Vergleichsobjekten verwendet werden.

Die für Buchhaltungszwecke notwendigen Daten werden an Buchhaltungsdienstleister übermittelt. Die notwendigen Daten zur Zahlungsabwicklung werden an Buchhaltungsdienstleister, Kreditinstitute und die Staatsoberkasse Landshut übermittelt. Sollten Zahlungsfristen nicht eingehalten werden, so werden ausstehende Zahlungen durch das zuständige Fiskalat am Landesamt für Finanzen gerichtlich geltend gemacht. Die hierfür erforderlichen personenbezogenen Daten werden dann dem zuständigen Fiskalat am Landesamt für Finanzen und etwaig damit beauftragte Rechtsanwälte übermittelt. Auf die Übermittlung von Daten an den Obersten Rechnungshof bzw. die Staatlichen Prüfungsämter im Rahmen einer Rechnungsprüfung oder an den Landesbeauftragten für den Datenschutz als Aufsichtsbehörde wird hingewiesen.

Die für die Durchführung des Jahresabschlusses notwendigen Daten werden an Wirtschaftsprüfungsdienstleister übermittelt. Zu vernichtende Datenträger können an Dienstleister zur Datenvernichtung übermittelt werden.

Soweit für Liegenschaften im Rahmen eines Verwaltervertrages ein Dienstleister in Vertretung des Freistaats Bayern auch für Abschluss, Durchführung und Abwicklung der Mietverhältnisse beauftragt ist, werden die Daten im Wege der Auftragsdatenverarbeitung erhoben und verarbeitet sowie, soweit erforderlich, an die Kommune im Rahmen der Abwicklung der Belegungsrechte übermittelt oder von der Kommune an den Vermieter übermittelt.

Bei Jagdpacht- und Landpachtverträgen werden soweit erforderlich und zulässig Daten an die entsprechen zuständigen Behörden nach dem Bundesjagdgesetz bzw. dem Bayerischen

Jagdgesetz sowie dem Landpachtverkehrsgesetz / Bayerisches Agrarstrukturgesetz übermittelt.

Soweit die personenbezogenen Daten elektronisch verarbeitet und gespeichert werden, erfolgt der technische Betrieb unserer Datenverarbeitungssysteme auch durch die staatlichen Rechenzentren sowie, soweit erforderlich, temporär im Rahmen der Wartung, Pflege, Aufbereitung und Fehlerbehebung der Daten durch Auftragsdatenverarbeiter. Eine Übermittlung an Empfänger in Drittländern findet nicht statt.

Die Rechtsgrundlagen der Verarbeitung ergeben sich, soweit nicht vorstehend genannt, aus Art. 6 Abs. 1 Buchst. b und c DSGVO, Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i.V.m. §§ 3, 6 Abs. 2 Satz 1 Dienstwohnungsverordnung (DWV), Art. 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Bayerisches Datenschutzgesetz (BayDSG), Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i.V.m. Art. 2 Gesetz über die Immobilien Freistaat Bayern, Art. 23 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i.V.m. Bayerische Haushaltsordnung (BayHO), Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DSGVO, Art. 6 Abs. 1 BayDSG, Art. 6 Abs. 1 BayDSG i.V.m. Art. 95 BayHO, Art. 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayDSG, Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DSGVO i.V.m. § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB bzw. Art. 6 Abs. 1 Buchst. c und e DSGVO i.V.m. § 6 Abs. 2 DWV, Art. 39 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz, Art. 87 BayHO, Art. 4 Abs. 1 BayDSG, Art. 75 BayHO.

4. Die personenbezogenen Daten werden solange gespeichert, wie dies für den Verarbeitungszweck erforderlich ist oder nach haushaltsrechtlichen Vorschriften oder anderen Bestimmungen vorgeschrieben ist. In der Regel werden die Daten gem. Nr. 22 bis 26 der Verwaltungsvorschriften zu Art. 71 BayHO für mindestens drei Jahre nach Ende des konkreten Verarbeitungszwecks aufbewahrt, soweit sich nicht aus haushaltsrechtlichen, zivilrechtlichen, handelsrechtlichen oder steuerrechtlichen Rechtsgrundlagen wie anderen Verwaltungsvorschriften darüber hinausgehende Speicherfristen ergeben. Nicht mehr aufzubewahrende Unterlagen bei der Immobilien Freistaat Bayern werden nach Art. 6 Bayerisches Archivgesetz behandelt.
5. Weiterhin möchten wir Sie über die Ihnen zustehenden Rechte nach der DSGVO informieren:
  - Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, so haben Sie das Recht, Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Art. 15 DSGVO).
  - Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu (Art. 16 DSGVO).
  - Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Art. 17, 18 und 21 DSGVO).
  - Wenn Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben oder ein Vertrag zur Datenverarbeitung besteht und die Datenverarbeitung mithilfe automatisierter Verfahren durchgeführt wird, steht Ihnen gegebenenfalls ein Recht auf Datenübertragbarkeit zu (Art. 20 DSGVO).
  - Sollten Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüft die öffentliche Stelle, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.
  - Weiterhin besteht ein Beschwerderecht beim Bayerischen Landesbeauftragten für den Datenschutz. Diesen können Sie wie folgt erreichen:  
Der Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz (BayLfD)  
Wagmüllerstr. 18, 80538 München  
Postanschrift: Postfach 22 12 19, 80502 München  
Tel. 089/212672-0, Fax 089/212672-50  
E-Mail: [poststelle@datenschutz-bayern.de](mailto:poststelle@datenschutz-bayern.de), Internet: [www.datenschutz-bayern.de](http://www.datenschutz-bayern.de)
6. Sofern die Verarbeitung der Daten nicht auf Basis der in Nr. 3 genannten Zwecke sondern abweichend auf Basis einer gesondert erteilten Einwilligung erfolgt, können Sie diese jederzeit für die Zukunft widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt.
7. Soweit zur Vertragserfüllung oder Gebotsabgabe sowie Vergabe der Leistung notwendig, sind Sie verpflichtet, die aus den vergaberechtlichen Vorschriften oder den zivilrechtlichen Mindestangaben für die Vertragserfüllung resultierenden Angaben zu machen, da ansonsten eine öffentliche Auftragsvergabe oder ein Vertragsschluss nicht möglich ist.

## Anlagen:

Anlage – Gebot Exposé - Einfamilienhaus

Anlage Luftbild



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat 



## Anlage Lageplan



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat 

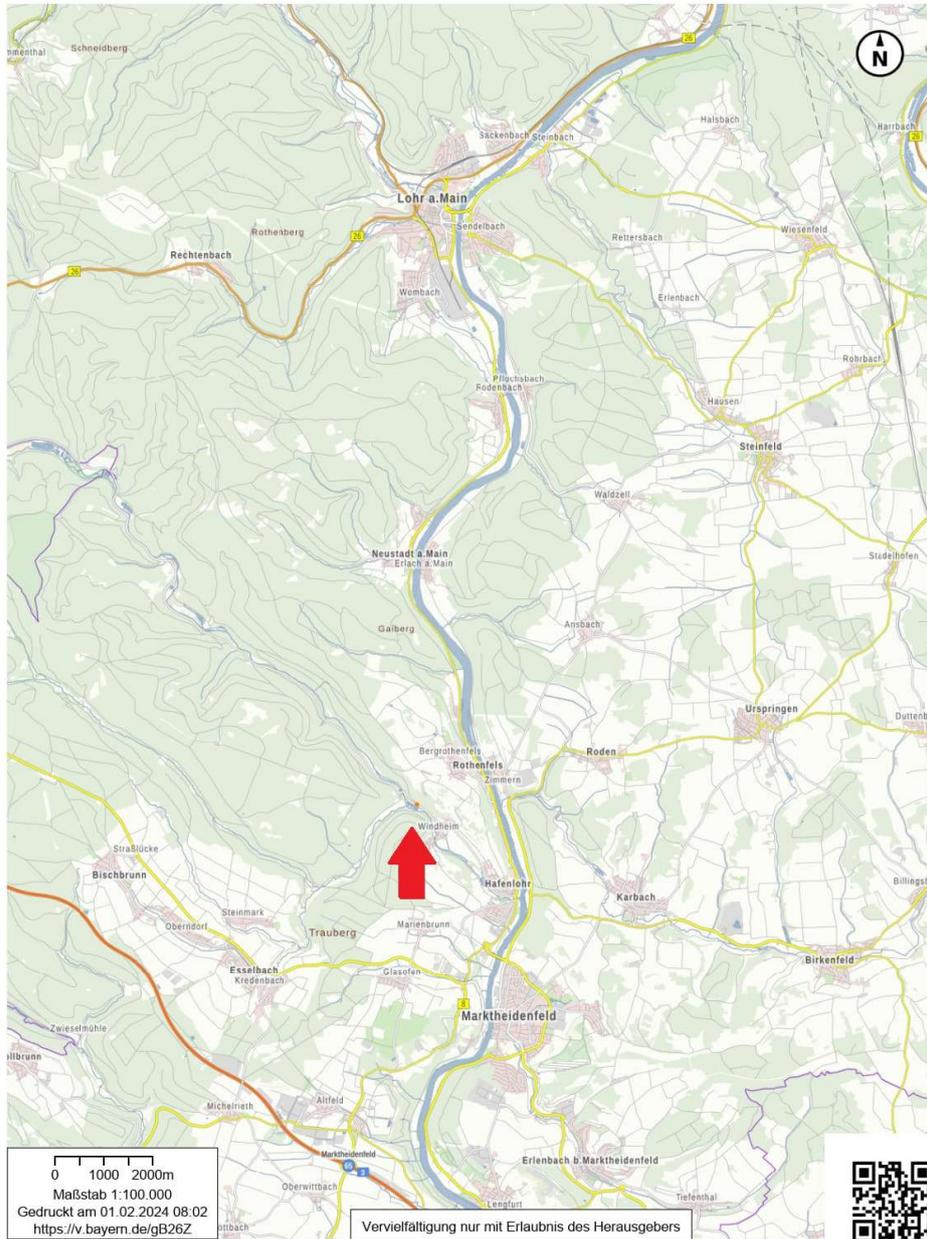




Anlage Umgebungskarte



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



Anlage Bildergalerie



© IMBY: Foto Durchgangszimmer EG



© IMBY: Foto Schlafzimmer EG



© IMBY: Foto Flur EG



© IMBY: Foto Küche EG



© IMBY: Foto Wohnzimmer EG



© IMBY: Foto Terrasse EG



© IMBY: Foto Schlafzimmer OG



© IMBY: Foto Küche OG



© IMBY: Foto Bad OG



© IMBY: Foto Bad OG



© IMBY: Foto WC OG



© IMBY: Foto Wohnzimmer OG



© IMBY: Foto Heizungsraum KG



© IMBY: Foto Heizungsraum KG



© IMBY: Foto Keller



© IMBY: Foto Garage



© IMBY: Foto Garten



© IMBY: Foto Garten



© IMBY: Foto Nordansicht



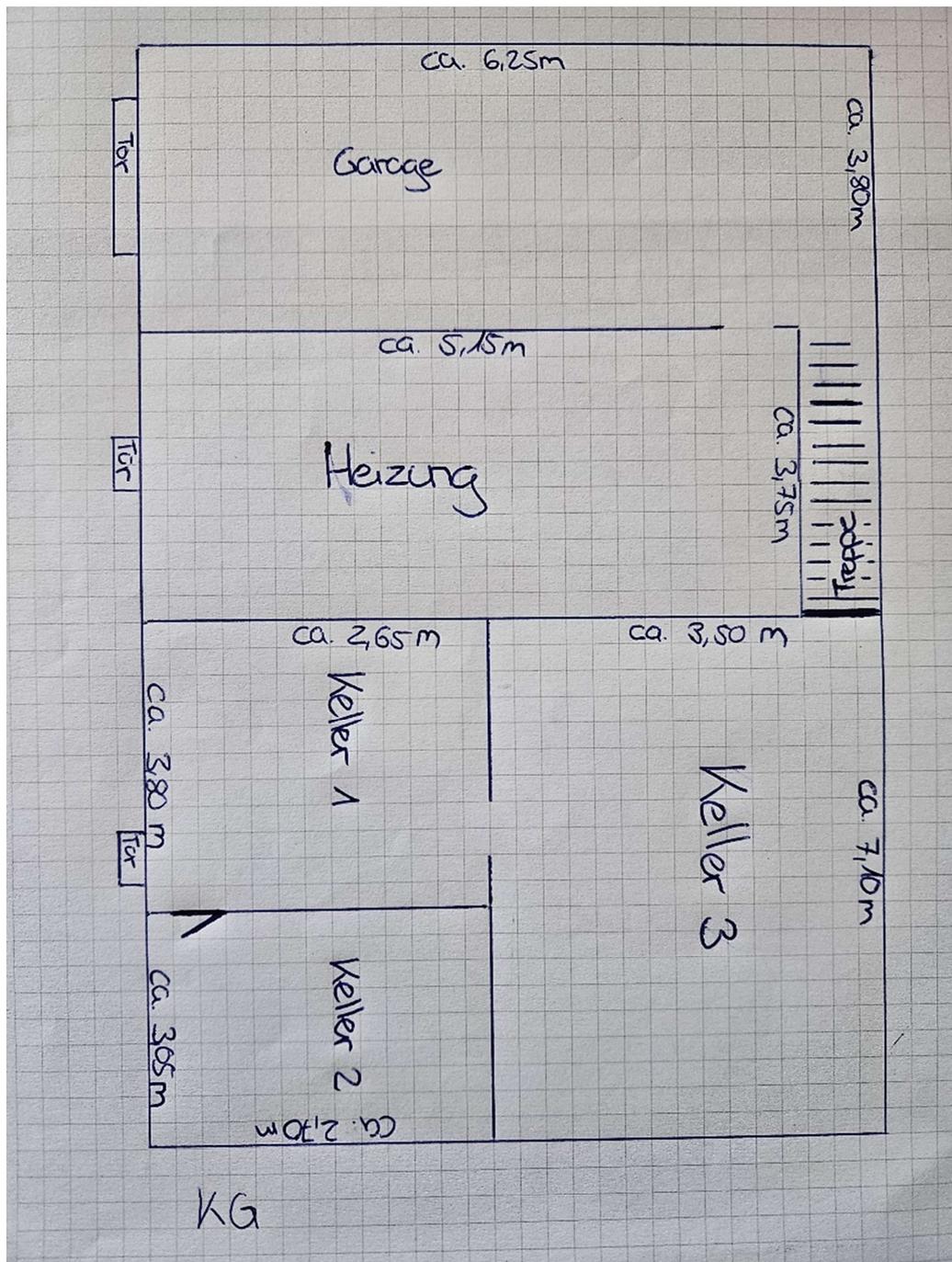
© IMBY: Foto Westansicht

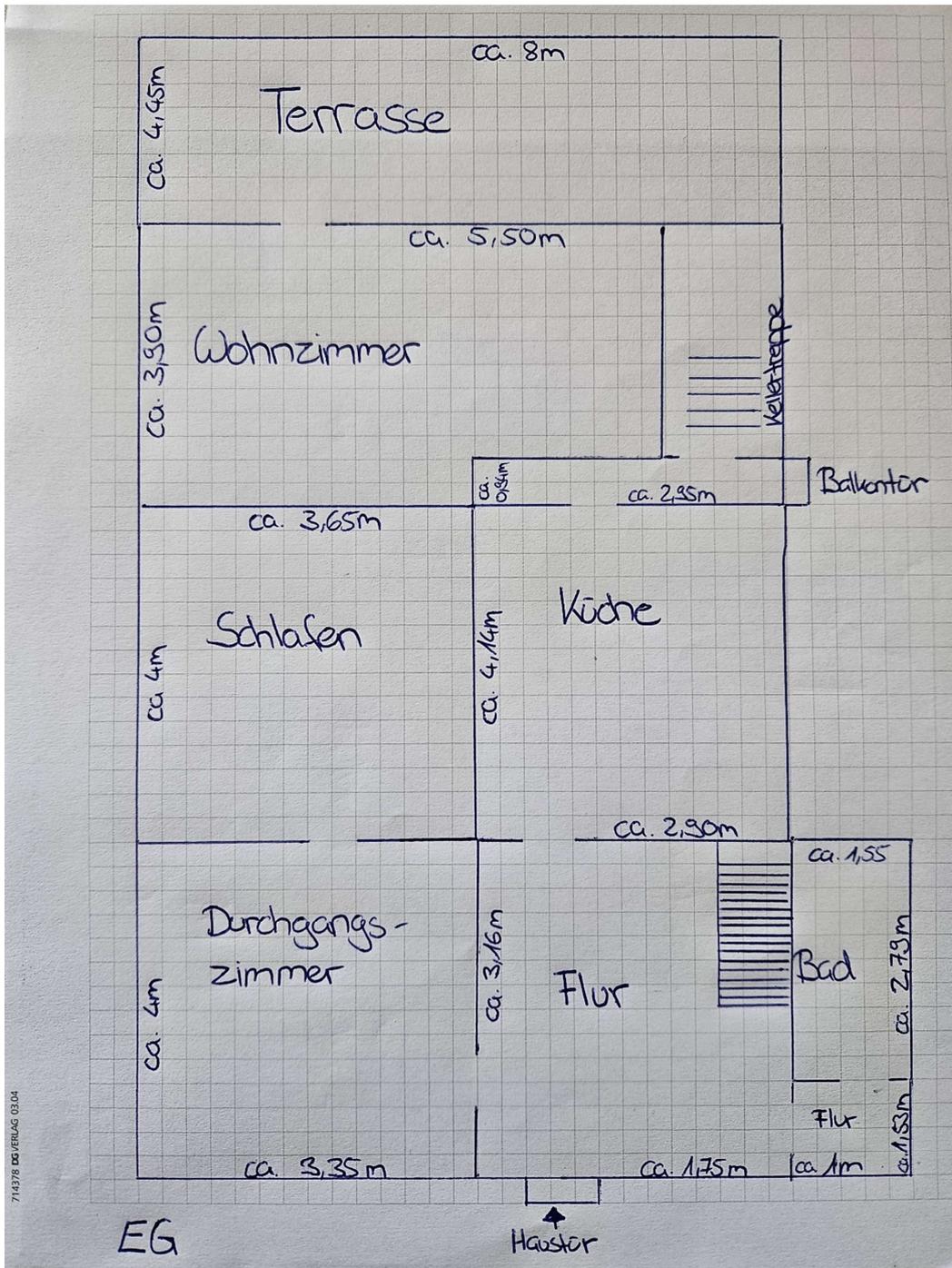


© IMBY: Foto Nordansicht



Anlage Grundrisse/Ansichten





714378 MD/VERLAG 03.04



**Gebot Exposé - Einfamilienhaus**

Bitte senden Sie Ihr Gebot in einem verschlossenen Umschlag an die Immobilien Freistaat Bayern - Regionalvertretung Unterfranken, Georg-Eydel-Str. 13, 97082 Würzburg zurück.

**Bitte schreiben Sie außen auf den Umschlag gut sichtbar nachfolgenden Text:**

**Gebot Einfamilienhaus  
97840 Hafenlohr-Windheim, Hafenlohrtalstraße 36**

Gebot Einfamilienhaus, 97840 Hafenlohr-Windheim, Hafenlohrtalstraße 36  
Immobilien Freistaat Bayern  
Regionalvertretung Unterfranken  
Georg-Eydel-Str. 13  
97082 Würzburg

**Kaufpreisgebot**

für die Liegenschaft des Freistaates Bayern:

**Einfamilienhaus  
97840 Hafenlohr-Windheim, Hafenlohrtalstraße 36**

Mein / Unser Gebot beträgt:

\_\_\_\_\_ €

Ich / Wir bestätige/n hiermit, von den mir/uns vorliegenden Allgemeinen Informationen der Immobilien Freistaat Bayern Kenntnis genommen zu haben und mit den dort getroffenen Festlegungen einverstanden zu sein. Die Finanzierung des Kaufpreises ist sichergestellt.

Mir /uns ist bekannt, dass ggf. ein Nachgebotsverfahren unter den Bestbietern durchgeführt werden kann, jedoch kein Anspruch auf eine Aufforderung zur Abgabe eines Nachgebotes besteht.

Die Informationen zur Datenverarbeitung bei der Immobilien Freistaat Bayern habe ich erhalten und zur Kenntnis genommen

.....  
Name, Vorname, ggf. Firma

.....  
Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Wohnort)

.....  
Telefonnummer, E-Mail-Adresse

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift

.....  
ggf. weitere Unterschrift