Fulda

Ca. 1.340 m² attraktive, innerstädtische Wohn- u. Gewerbefläche mit Umwandlungspotenzial zu Wohnraum

Objektnummer: 26226013



KAUFPREIS: 2.550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 349 m² • ZIMMER: 50 • GRUNDSTÜCK: 774 m²

Objektnummer: 26226013 - 36037 Fulda

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

Objektnummer: 26226013 - 36037 Fulda

Auf einen Blick

Objektnummer	26226013
Wohnfläche	ca. 349 m²
Zimmer	50
Stellplatz	13 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.550.000 EUR
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 989 m²
Vermietbare Fläche	ca. 1340 m²
Bürofläche	ca. 819 m²

Objektnummer: 26226013 - 36037 Fulda

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.04.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	158.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26226013 - 36037 Fulda

Die Immobilie





Objektnummer: 26226013 - 36037 Fulda

Die Immobilie





Objektnummer: 26226013 - 36037 Fulda

Die Immobilie





Objektnummer: 26226013 - 36037 Fulda

Die Immobilie





Objektnummer: 26226013 - 36037 Fulda

Die Immobilie

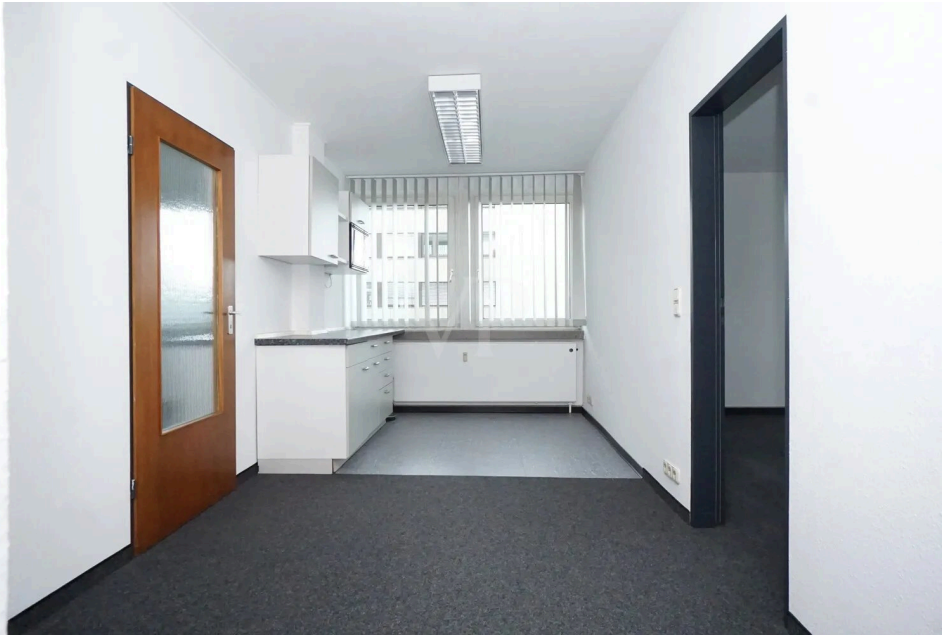




Objektnummer: 26226013 - 36037 Fulda

Die Immobilie





Objektnummer: 26226013 - 36037 Fulda

Die Immobilie





Objektnummer: 26226013 - 36037 Fulda

Die Immobilie





Objektnummer: 26226013 - 36037 Fulda

Die Immobilie





Objektnummer: 26226013 - 36037 Fulda

Die Immobilie





Objektnummer: 26226013 - 36037 Fulda

Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Immobilie umfasst ein 6-geschossiges, voll unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus (Eckhaus). Weiterhin ein 2-geschossiges, teilunterkellertes historisches Fachwerkgebäude, ebenfalls ein Wohn- und Geschäftshaus sowie ein unbebautes Grundstück.
Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 774 m², davon entfallen 101 m² auf das unbebaute Grundstück.
Das Hauptgebäude mit ca. 1.197 m² vermietbarer Fläche (ca. 277 m² Wohn- und ca. 920 m² Gewerbefläche) wurde 1969 in Skelettbauweise mit Stützen und Unterzügen aus Stahlbeton errichtet. Dies ermöglicht eine hohe Flexibilität bei der Grundrissgestaltung, z.B. bei einer evtl. Umwandlung in Wohnraum, für die es attraktive Förderprogramme gibt (beides vorbehaltlich separater Prüfung und Genehmigung). Es gibt ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug und einen separaten Eingang für die Ladenfläche. Die Etagen können stufenlos betreten werden. Die lichten Raumhöhen betragen ca. 2,50 m, im EG ca. 3,0 m.
Gewerbliche Nutzung: EG bis einschl. 3. OG, 4. OG ca. zur Hälfte.
Wohnraum: 4-Zimmerwohnung im 4. OG., 5-Zimmerwohnung im Penthouse-Stil mit beeindruckender Aussicht im 5. OG.
Es wurden regelmäßig Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem altersgemäßen ordentlichen und gepflegten Zustand.
Erdgas-Zentralheizung mit Niedertemperaturtechnik (Kessel aus 1986, Brenner aus ca. 2006). Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung wurden ca. zwischen 1994 und 1998 erneuert.
Das Fachwerkgebäude mit ca. 141 m² vermietbarer Fläche (ca. 72 m² Wohn- und ca. 69 m² Gewerbefläche) verfügt über zwei Vollgeschosse, eine Ausbaureserve im Dachgeschoss sowie einen massiven, zweigeschossigen, unterkellerten Anbau.
Baujahr: geschätzt zwischen 1700 und 1800, Anbau ca. 1900.
Nutzung: Gastronomie im EG, 2,5-Zimmer-Wohnung im OG. Erdgas-Zentralheizung, Kunststofffenster. Raumhöhen: EG und OG zwischen ca. 2,30 und 2,45 m. Das Gebäude steht unter Ensembleschutz.
Zur Immobilie gehören eine Doppelgarage sowie 13 Stellplätze.
Im Hauptgebäude sind noch ca. 1,5 Geschosse unbefristet gewerblich vermietet. Die Wohnung im 5. OG wird noch von den Verkäufern genutzt, aber frei übergeben. Das Fachwerkgebäude ist komplett vermietet. Die Übergabe erfolgt nach Absprache.
Die marktüblich erzielbare Jahres-Nettokaltmiete beträgt insgesamt ca. 164.000 €. Es liegt ein Sachverständigengutachten zum Verkehrswert der Immobilie vor. Aus Diskretionsgründen zeigen wir im Internet keine Fotos der vermieteten Flächen.

Objektnummer: 26226013 - 36037 Fulda

Ausstattung und Details

- Hauptgebäude in Skelettbauweise mit Stützen und Unterzügen
- Hohe Flexibilität bei der Grundrissgestaltung
- Ein zentrales Treppenhaus mit Personenaufzug
- Stufenloser Zugang zu den Etagen
- Fassade teilweise mit Natursteinplatten verkleidet
- Großflächige Glasfassade mit Aluprofilen im EG
- Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung im 1.-5. OG
- Kundeneingang mit Automatiktür im EG (Laden)
- Abgehängte Decken, lichte Raumhöhen ca. 2.50 m, im EG ca. 3,0 m
- Sanitäranlagen auf jeder Etage
- Erdgas-Zentralheizung mit Niedertemperaturtechnik
- Ca. 4,5 Etagen Gewerbe
- 4-Zimmerwohnung im 4. OG
- 5-Zimmerwohnung im Penthouse-Stil im 5. OG
- Fachwerkgebäude mit Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Eine Doppelgarage sowie 13 Stellplätze
- Das unbebaute Grundstück ist in etwa rechteckig,
ca. 7,5 m breit und ca. 13,5 m tief.
- Das Grundstück ist voll erschlossen
- Es besteht keine Bauverpflichtung

Wesentliche Bebauungsrichtlinien laut Bebauungsplan:

- Besonderes Wohngebiet
- Geschosszahl 2 (Mindestens) bis 3 (Höchstmaß)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0
- Vollgeschosse: Mind. 2, höchstens 3
- 1 Stellplatz je Wohneinheit
- Es besteht Ensembleschutz

Objektnummer: 26226013 - 36037 Fulda

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt an einer der zentralen Verkehrsadern der Fuldaer Innenstadt, nahe zur Fußgängerzone und zum Universitätsplatz (ca. 150 m) sowie zum ICE-Bahnhof (ca. 600 m). Die Lage profitiert von der Nähe zu den Sehenswürdigkeiten des Barockviertels und der Altstadt. Der Busbahnhof am Heertor ist ca. 400 m entfernt, das nächstgelegene Parkhaus Centrum nur ca. 120 m.
Fulda mit seinen rd. 70.000 Einwohnern hat eine über 1.275-jährige Geschichte und eines der größten geschlossenen Barockviertel Deutschlands. Stadt und Landkreis sind zentral in Deutschland und Europa gelegen. Die Verkehrsinfrastruktur ist hervorragend: A 7, A 66 und ICE-Knotenpunkt. Der Frankfurter Flughafen ist ca. eine Fahrstunde entfernt.

Objektnummer: 26226013 - 36037 Fulda

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: 26226013 - 36037 Fulda

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Schmitt

Karlstraße 37, 36037 Fulda
Tel.: +49 661 - 48 04 359 0
E-Mail: fulda@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com