

Fulda

# Ca. 1.340 m<sup>2</sup> attraktive, innerstädtische Wohn- und Gewerbefläche mit Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26226013



KAUFPREIS: 2.680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 349 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 50 • GRUNDSTÜCK: 774 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26226013 - 36037 Fulda**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26226013 - 36037 Fulda**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26226013</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>2.680.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 349 m<sup>2</sup></b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>50</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>13 x Freiplatz, 2 x Garage</b>	<b>Gewerbefläche</b>	<b>ca. 989 m<sup>2</sup></b>
		<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 1340 m<sup>2</sup></b>
		<b>Bürofläche</b>	<b>ca. 819 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 26226013 - 36037 Fulda

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>
Energieausweis gültig bis	<b>01.04.2036</b>

Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	<b>158.40 kWh/m²a</b>
Energie- Effizienzklasse	<b>E</b>
Baujahr laut Energieausweis	<b>1969</b>

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 Wohn- und Geschäftshaus (Eckhaus). Voll unterkellert mit einem eingeschossigen, ebenfalls unterkellerten Anbau. Weiterhin ein 2-geschossiges, teilunterkellertes historisches Fachwerkgebäude, ebenfalls ein Wohn- und Geschäftshaus sowie ein unbebautes Grundstück.

Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 774 m<sup>2</sup>, davon entfallen 101 m<sup>2</sup> auf das unbebaute Grundstück.

Das Hauptgebäude mit ca. 1.197 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche (davon ca. 277 m<sup>2</sup> Wohn- und ca. 920 m<sup>2</sup> Gewerbefläche) wurde 1969 massiv in Skelettbauweise mit Stützen und Unterzügen aus Stahlbeton errichtet. Dies ermöglicht eine hohe Flexibilität bei der Grundrissgestaltung. Es gibt ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug und im Erdgeschoss 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 einschließlich 3. OG, 4. OG ca. zur Hälfte.

Nutzung zu Wohnzwecken: 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 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche (davon ca. 72 m<sup>2</sup> Wohn- und ca. 69 m<sup>2</sup> 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.

Auf dem Gesamtgrundstück befinden sich eine Doppelgarage sowie 13 Stellplätze.

Im Hauptgebäude sind noch ca. 1,5 Geschosse unbefristet gewerblich vermietet. Die Wohnung im 5. OG wird derzeit 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
  - Sanitäreanlagen 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
  - Geschoszahl 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**

## Weitere Informationen

**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](mailto:fulda@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**