

Exposé

Mehrfamilienhaus in Hettenhausen

Wohn- & Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial | 1.719 m² Grundstück



Objekt-Nr. OM-449863

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **439.000 €**

Hauptstraße 21
36129 Hettenhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.719,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	keine Angaben
Zimmer	19,00	Garagen	3
Wohnfläche	662,00 m ²	Stellplätze	8
Nutzfläche	500,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Wohneinheiten und großem Grundstück (1.719 m²) im Mischgebiet. Ideal für Investoren, Projektentwickler oder Gewerbetreibende mit Wohnbedarf.

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Gersfeld-Hettenhausen.

Die Immobilie umfasst sieben Geschäftsräume im Erdgeschoss sowie zwei Wohneinheiten im Obergeschoss mit separaten Zugängen. Ergänzt wird das Objekt durch ein separates Garagengebäude mit drei Garagen sowie großzügige Hof- und Grünflächen.

Die Bruttogrundfläche des Hauptgebäudes beträgt ca. 662 m², das Grundstück umfasst 1.719 m².

Das Objekt befindet sich in einem Mischgebiet und eröffnet vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere durch Umnutzung, Repositionierung oder Kombination von Wohnen und Gewerbe.

INVESTMENT-HIGHLIGHTS

- Großes Grundstück mit ca. 1.719 m²
- Mischgebiet (Wohnen & Gewerbe möglich)
- Ca. 662 m² Bruttogrundfläche
- Bestehende Wohnnutzung (2 Einheiten)
- Gewerbeflächen mit Umnutzungspotenzial
- 3 Garagen + Nebenflächen
- Keine Denkmalschutzauflagen
- Keine Maklerprovision
- Voll erschlossen

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Das Objekt eignet sich insbesondere für:

- Umnutzung zu Mehrfamilienhaus
- Kombination Wohnen & Gewerbe
- Teilvermietung mit Eigennutzung
- Kleines Projektentwicklungsobjekt

Aufgrund der Grundstücksgröße und Lage besteht zusätzlich Potenzial zur Optimierung der Nutzung (vorbehaltlich Genehmigung).

FLÄCHEN

- Grundstück: ca. 1.719 m²
- Bruttogrundfläche: ca. 662 m²

- Garagengebäude: ca. 134 m²

AUSSTATTUNG / ZUSTAND

- Massivbauweise
- Baujahr ca. 1971
- Gas-Zentralheizung
- Kunststofffenster
- Zustand dem Baujahr entsprechend

LAGE

Hettenhausen (Gersfeld/Rhön), zentrale Lage an der Hauptstraße mit gemischter Bebauung.
Gute Erreichbarkeit, ca. 20 km nach Fulda.

SONSTIGES

- Privatverkauf
- Ideal für Investoren und Projektentwickler
- Besichtigung nach Vereinbarung

Energieausweis in Erstellung

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in 36129 Gersfeld (Rhön), Ortsteil Hettenhausen, in zentraler Lage an der Hauptstraße.

Hettenhausen ist ein ruhiger, gewachsener Ortsteil der Stadt Gersfeld im Landkreis Fulda und liegt landschaftlich attraktiv in der Rhön. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung, kleineren Gewerbebetrieben sowie landwirtschaftlichen Flächen.

Versorgung & Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahegelegenen Gersfeld (ca. 5–10 Minuten)

Weitere umfangreiche Infrastruktur in Fulda (ca. 20 km / ca. 20 Minuten)

Verkehrsanbindung:

Gute Anbindung über die B279

Autobahn A7 (Anschluss Fulda-Mitte / Fulda-Süd) in ca. 10 Minuten erreichbar

Bahnhof Hettenhausen mit Anschluss Richtung Fulda vorhanden - stündliche Verbindung

Freizeit & Umgebung:

Die Region Rhön bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Wintersport

Naturpark und Biosphärenreservat Rhön in unmittelbarer Umgebung

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule

Exposé - Galerie

