

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Hettenhausen

**Wohn- & Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial |  
1.719 m<sup>2</sup> Grundstück**



Objekt-Nr. OM-449863

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:  
Marcel Sauer

Hauptstraße 21  
36129 Hettenhausen  
Bayern  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Wohneinheiten und großem Grundstück (1.719 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>, das Grundstück umfasst 1.719 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>
- Mischgebiet (Wohnen & Gewerbe möglich)
- Ca. 662 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Bruttogrundfläche: ca. 662 m<sup>2</sup>

- Garagengebäude: ca. 134 m<sup>2</sup>

---

## 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

