

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Kulmbach

### Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Kulmbach



Objekt-Nr. **OM-454342**

#### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **899.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Woytinas

Obere Stadt 14  
95326 Kulmbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1570	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	277,00 m <sup>2</sup>	Gewerbefläche	141,94 m <sup>2</sup>
Etagen	4	Gesamtfläche	727,35 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	328,90 m <sup>2</sup>	Sonstige Flächen	256,51 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein saniertes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1570 in zentraler Lage von Kulmbach. Die Immobilie eignet sich für Kapitalanleger, Eigennutzer mit zusätzlichem Vermietungspotenzial oder Käufer, die Wohnen und Gewerbe an einem Standort kombinieren möchten.

Das Gebäude umfasst baurechtlich eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie drei Wohneinheiten in den oberen Geschossen. Die drei Wohneinheiten sind aktuell nicht separat vermietet, sondern vom Gewerbenieter des Erdgeschosses mit angemietet und werden einheitlich genutzt. Die bestehende Nutzung kann fortgeführt werden. Durch die baurechtliche Aufteilung besteht zugleich die Möglichkeit, die Einheiten später getrennt zu vermieten.

Das Haus wurde 2016 erworben und anschließend umfassend kernsaniert. Die Arbeiten wurden 2018 abgeschlossen. Im Zuge der Sanierung wurde das Gebäude bis auf die Bausubstanz erneuert. Dabei wurden auch neue Rohre und Leitungen verlegt. Die vorhandenen WC-Bereiche sind gefliest. Die technischen und baulichen Vorbereitungen schaffen eine gute Grundlage für die weitere Nutzung, auch mit Blick auf Wohnraum.

Beheizt wird das Objekt über eine Gas-Zentralheizung. Aufgrund des Baujahrs und des Denkmalschutzes bleibt der historische Charakter des Gebäudes erhalten, während wesentliche Bereiche bereits modernisiert wurden.

Die drei Wohneinheiten verfügen zusammen über ca. 329 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Gewerbefläche beträgt ca. 142 m<sup>2</sup>. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut und bietet weiteres Entwicklungspotenzial. Das Grundstück umfasst ca. 277 m<sup>2</sup>. Hinter dem Haus befinden sich einige Stellplätze.

## Ausstattung

- Wohn- und Geschäftshaus mit Baujahr 1570
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Kernsanierung nach Erwerb im Jahr 2016
- Abschluss der Kernsanierung im Jahr 2018
- . Eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
- Drei Wohneinheiten in den oberen Geschossen (Davon eine Maisonetteeinheit über das 1. und 2. Obergeschoss)
- Gas-Zentralheizung
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten durch getrennte Wohn- und Gewerbeeinheiten (Baurechtliche Aufteilung: 1 Gewerbeeinheit und 3 Wohneinheiten)
- Die drei Wohneinheiten sind derzeit vom Gewerbenieter mit angemietet (aktuelle Nutzung durch einen Hauptmieter, baurechtliche Wohnnutzung der oberen Einheiten bleibt bestehen)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Kulmbach ist als Große Kreisstadt ein wichtiger Wohn-, Arbeits- und Versorgungsstandort in der Oberfranken. Die Stadt ist insbesondere durch die historische Altstadt, die Plassenburg sowie ihre gewachsene Handels- und Gastronomiestruktur bekannt.

Die Immobilie befindet sich in sehr zentraler Innenstadtlage mit kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheken, Ärzte,

Schulen und weitere Bildungsangebote sind im direkten Umfeld vorhanden und überwiegend fußläufig erreichbar. Auch Freizeit- und Erholungsflächen liegen in kurzer Distanz, sodass die Lage sowohl für Wohnen als auch für eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss geeignet ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof Kulmbach liegt nur rund 650 m entfernt und bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Damit ist der Standort auch ohne Auto gut erreichbar und für Mieter, Kunden oder Mitarbeitende praktisch gelegen.

Über das örtliche Straßennetz besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Bundesstraßen und die Autobahn. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt ist etwa 7,5 km entfernt. Bekannte Städte in der Umgebung sind Bayreuth in ca. 25 km Entfernung, Hof in ca. 50 km, Bamberg in ca. 65 km und Coburg in ca. 70 km. Nürnberg ist je nach Route in rund 95 km erreichbar. Dadurch verbindet die Lage eine zentrale innerstädtische Versorgung mit guter regionaler Erreichbarkeit.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse



unausgebautes DG

