

Exposé

Mehrfamilienhaus in Kulmbach

Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Kulmbach



Objekt-Nr. OM-463624

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **899.000 €**

Obere Stadt 14
95326 Kulmbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1570	Nutzfläche	328,90 m ²
Grundstücksfläche	277,00 m ²	Energieträger	Gas
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	13,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	1,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein saniertes Wohn- und Geschäftshaus mit 328,90m² Gewerbefläche 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 m² Wohnfläche. Die Gewerbefläche beträgt ca. 142 m². Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut und bietet weiteres Entwicklungspotenzial. Das Grundstück umfasst ca. 277 m². 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

