

Exposé

Mehrfamilienhaus in Fuldabrück

Fuldabrück-Bergshausen: Vielseitig nutzbar - Wohnen und Arbeiten vereinen



Objekt-Nr. **OM-467496**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **675.000 €**

Ansprechpartner:
Nathalie Strecker

An den Lindenbäumen 58
34277 Fuldabrück
Hessen
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.400,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	300,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	280,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine solide Bauweise auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 3.400 m².

Das ursprünglich im Jahr 1979/80 errichtete Gebäude wurde 1995 durch eine Aufstockung mit klassischem Satteldach erweitert und präsentiert sich heute als vielseitig nutzbares Anwesen. Die beige verlinkerte Fassade unterstreicht den massiven und langlebigen Charakter der Immobilie.

Ein besonderes Highlight ist die integrierte Schwimmhalle, die im Jahr 2020 umfassend erneuert wurde und ganzjährig komfortable Nutzung ermöglicht.

Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt zudem mit einem gemütlichen Innenkamin sowie direktem Zugang zu einer sonnigen, überdachten Terrasse.

In dem weitläufig, angelegten Garten befindet sich zu dem ein gemütlicher Gartenpavillon mit Grillplatz.

Im Untergeschoss befindet sich eine Hausbar, die ideale Voraussetzungen für gesellige Abende bietet.

Die Immobilie verfügt darüber hinaus über zwei im Haus integrierte Doppelgaragen, wovon eine bequem vom Erdgeschoss aus zugänglich ist. Weitere gepflasterte Stellplätze sind seitlich am Gebäude gelegen.

Das Obergeschoss ist über einen separaten Seiteneingang erschlossen und bietet neben Büroräumlichkeiten zusätzlich eine eigenständige Wohneinheit. Dadurch eignet sich die Immobilie hervorragend für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Mehrgenerationenlösung.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Pelletheizung (Baujahr 2021) mit Fußbodenheizung.

Die Ausstattung umfasst Holzfenster mit 3-fach-Verglasung sowie eine Holzhaustür. Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen und unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie. Zudem ist eine Glasfaseranschluss für schnelles Internet vorhanden.

Insgesamt bietet dieses Anwesen ein hohes Maß an Flexibilität, Raumangebot und Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Käufer, die ein repräsentatives Zuhause mit zusätzlichem Potenzial suchen.

Weiteres Potenzial besteht unter anderem darin, dass sich das Untergeschoss zu einer Souterrain-Wohnung mit separatem Eingang umbauen lässt. Dadurch können in dem Gesamtanwesen 4 Einheiten entstehen.

Das große ebene Grundstück bietet ergänzend durch die Gewerbegebietslage die Möglichkeit zur Errichtung einer Halle oder ähnlichem. Auch ließe sich ein großer Bereich pflastern, um dort Gerätschaften oder einen Fuhrpark abzustellen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Die Immobilie steht frei und kann kurzfristig übernommen werden. Das Erdgeschoss sowie die weiteren Bereiche stehen zur sofortigen Nutzung zur Verfügung.

Die im Obergeschoss befindlichen Büro- und Wohnflächen sind derzeit vermietet. Detaillierte Informationen zu den bestehenden Mietverhältnissen, insbesondere zu Laufzeiten und Miethöhen, stelle ich Ihnen gerne im Rahmen einer Besichtigung oder eines persönlichen Gesprächs zur Verfügung.

Es bestehen keine Eintragung von Baulasten (Abfrage Baulastenverzeichnis 24.11.2025).

Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben ohne Gewähr.

Ein Energieausweis liegt vor und wird gerne zur Verfügung gestellt.

Der Verkauf erfolgt von Privat ohne weitere Maklerkosten bzw. Provisionen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet von Fuldabrück-Bergshausen. Die seit vielen Jahren florierende Gemeinde Fuldabrück grenzt direkt an die Stadt Kassel und bietet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie eine gute infrastrukturelle Anbindung. Die Umgebung ist geprägt aus einer Mischung von gewerblichen Einheiten und vereinzelter Wohnbebauung, was insbesondere für Käufer interessant ist, die Wohnen und Arbeiten miteinander kombinieren möchten.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Mehrere Autobahnen wie A49, A44 und A7 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an das regionale sowie überregionale Straßennetz. Auch der öffentliche Nahverkehr ist äußerst gut ausgebaut – eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und gewährleistet eine unkomplizierte Verbindung in die umliegenden Ortsteile und das Zentrum der Stadt Kassel.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Rewe, Aldi, Rossmann usw.) sind ebenfalls schnell erreichbar und sorgen für eine gute Nahversorgung. Weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Insgesamt bietet die Lage eine funktionale Kombination aus guter Erreichbarkeit, solider Infrastruktur und flexiblen Nutzungsperspektiven.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	186,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Eingangsbereich EG

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich EG



Wohn- und Essbereich EG

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich EG



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Zimmer mit Zugang Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Wohnbereich an Terrasse

Exposé - Galerie



Schwimmhalle im EG



Sonnige Terrasse EG

Exposé - Galerie



Gäste-WC im Eingangsbereich



Raum EG

Exposé - Galerie



Treppenzugang KG



Flur KG

Exposé - Galerie



Zimmer plus Bad KG



Hausbar

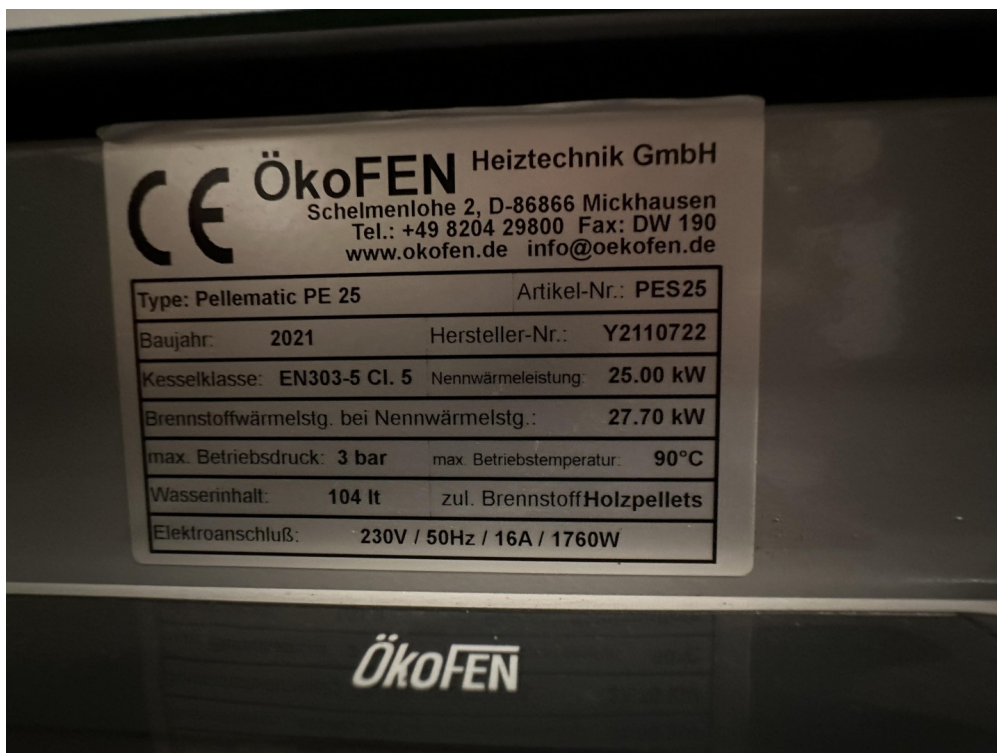
Exposé - Galerie



Flur KG



Exposé - Galerie



Typenschild Heizung

Exposé - Galerie



Kellerraum



Zimmer KG

Exposé - Galerie



Doppelgarage EG



Seiteneingang Büro und Whg. OG

Exposé - Galerie



Zugang Büro und Whg. OG



Büro OG

Exposé - Galerie



Büro OG Beispielraum



WC-Anlage Büro OG

Exposé - Galerie



Teeküche Büro OG



Doppelgarage seitlich

Exposé - Galerie



Zugang Mietwohnung OG



Mietwohnung OG

Exposé - Galerie



Mietwohnung OG



Mietwohnung OG

Exposé - Galerie



Mietwohnung OG



Mietwohnung OG

Exposé - Galerie



Mietwohnung OG