

BAD HERSFELD:



Saniertes Stadthaus mit Galerie und Garten – für Gewerbe oder Umnutzung zum Wohnen im Loft in Bad Hersfeld Innenstadt

Grundstücksfläche ca.: 134 m²

Räume: Verkaufsraum / Galerie / Teeküche mit Büro / Bad

Fläche ca.: 123 m²

Baujahr ca.: um 1500, 1984, 2007

Kaufpreis: 285.000 €

ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Baujahr ca:	um 1500, 1984, 2007	Keller:	nein
Nutzfläche ca:	123 m ²	Etage:	EG, Galerie, OG2, DG
Grundstücksgröße:	134 m ²	Frei ab:	sofort
Heizung:	Gastherme 2025	Provision für Käufer:	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Das kleine denkmalgeschützte Haus liegt in bester 1A-Innenstadt-Lage in der Fußgängerzone in Bad Hersfeld, nur wenige Meter vom Marktplatz entfernt. Das Haus wurde in 1984 komplett kernsaniert und architektonisch herausragend gestaltet mit einer offenen Treppe zur Galerie mit Glasbrüstung, raumbildenden Lufträumen, beeindruckenden Raumhöhen und toller Belichtungssituation. Schön ist die kleine Gartenfläche mitten in der Innenstadt auf Gebäuderückseite. Der eigene Garten und die daran stoßenden Gärten der Nachbarhäuser bilden eine großzügige Grünfläche mit Weite und guter Sonneneinstrahlung. In 2007 erhielt das Haus einen kleinen eingeschossigen Anbau mit Zugang zum Garten, neue Gastherme in 2025.

Die Immobilie wurde als Geschäftshaus genutzt mit Verkaufsfläche im EG, Galerie im 1.OG und Teeküche / Büro und Bad im 2.OG. Die Treppe ist bis zum 3.OG ausgebaut, hier befindet sich ein Dachboden mit Stehhöhe, der ggf. ausbaufähig ist. Das Haus ist nicht unterkellert.

Es wäre auch eine Umnutzung zum loftartigen Wohnraum mit Garten gut denkbar, dazu könnte man ggf. eine (Milchglas-)Wand auf Höhe der Balken hinter der Schaufensterfläche im EG einbauen. Die Möglichkeit einer Umnutzung zu Wohnzwecken bedarf zwingend der Rücksprache mit Bauamt und Denkmalschutz und muss genehmigt werden.

Ausstattung:

Denkmalsgeschütztes Haus (Kulturdenkmal) ca. aus dem späten 15. Jahrhundert, komplette Kernsanierung im Jahr 1984 mit tollem Raumkonzept mit Galerie und Lufträumen, neue Dacheindeckung, Überarbeitung aller Wände und Böden, neuer Elektroinstallation, Fenster mit Isolierverglasung, Fassadensanierung. Eingeschossiger Anbau mit Zugang zum kleinen Gartenstück in 2007 mit Fußbodenheizung, Erneuerung Fassadenanstrich ca. in 2015, **neue Gastherme in 2025**, hochwertiger Bodenbelag Vinyl im Verkaufsraum, Parkett auf der Galerie, Beleuchtungs-Konzept mit hochwertigen Schienen- und Einbau-Strahlern.

Energieausweis:

Energie-Verbrauchsausweis, Baujahr 1900/1984/2007, Gas, Wärmeerzeuger
Baujahr 2025, 112,1 kWh/m²a

Lage:

Beste 1A-Innenstadt-Lage in der Fußgängerzone mit hoher Besucherfrequenz bietet eine erstklassige, zentrale Wohn- und Arbeitsadresse in Bad Hersfeld, die urbanes Leben, kurze Wege und ein historisches Ambiente perfekt verbindet. Aufgrund der Lage im Stadtkern sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Die Stiftsruine (Bad Hersfelder Festspiele) sowie Kurpark und Schildepark für Naherholung sind fußläufig erreichbar. Der ICE-Haltebahnhof ist fußläufig oder mit dem Bus erreichbar.

ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Die Kreisstadt Bad Hersfeld mit ca. 30.000 Einwohnern gilt als attraktiver Wirtschaftsstandort in Nordhessen. Durch die zentrale Lage und die verkehrsgünstige Anbindung an die Autobahnen A4, A5 und A7 (über die B27/B62) ist die Stadt geprägt als Logistikstandort kombiniert mit hoher Lebensqualität durch Kurpark und Festspiele.

Sonstiges:

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Diesem Exposé liegen Angaben des Verkäufers zugrunde. Die Haftung für einfache Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Provisionshinweis und Widerrufsbelehrung:

Es handelt sich um ein provisionspflichtiges Angebot: die Provision für den Käufer in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. ist mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages fällig.

Im Falle eines Zustande kommenden Vertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, senden Sie uns eine schriftliche Mitteilung per Post, Fax oder email an oben genannte Adresse. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.



ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider



ROTENBURG IMMOBILIEN
Untertor 7
36199 Rotenburg a.d. Fulda

Telefon 06623 / 914 23 10
Telefax 06623 / 914 23 11
Mobil 0173 / 537 66 20

Immobilienvermittlung und Architektur
www.rotenburg-immobilien.de
schneider@rotenburg-immobilien.de

ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider



ROTENBURG IMMOBILIEN
Untertor 7
36199 Rotenburg a.d. Fulda

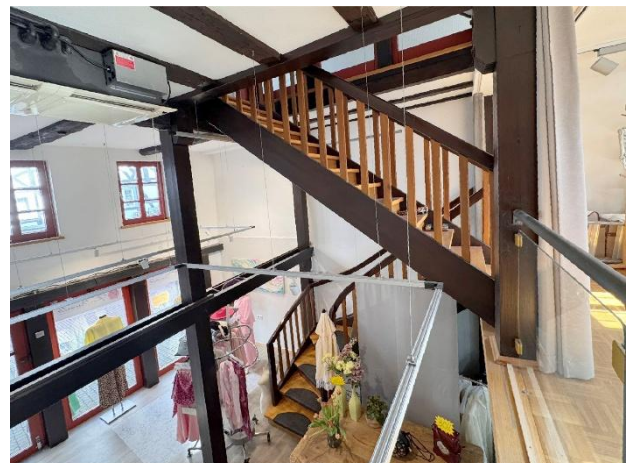
Telefon 06623 / 914 23 10
Telefax 06623 / 914 23 11
Mobil 0173 / 537 66 20

Immobilienvermittlung und Architektur
www.rotenburg-immobilien.de
schneider@rotenburg-immobilien.de

ROTENBURG IMMOBILIEN

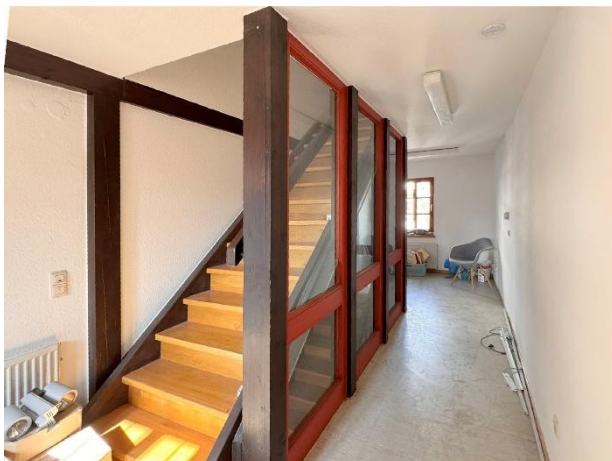
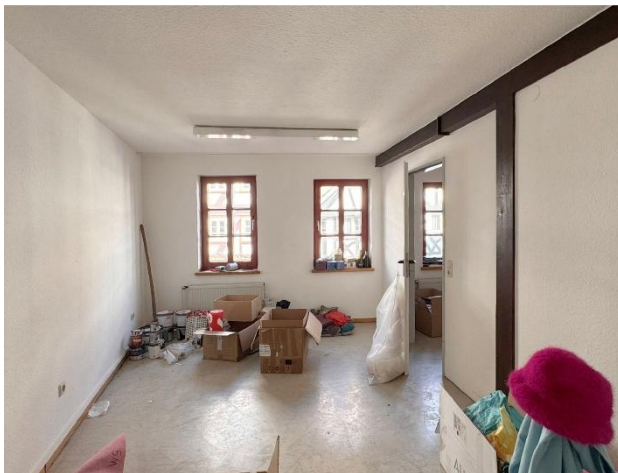
Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Galerie 1.OG



ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider



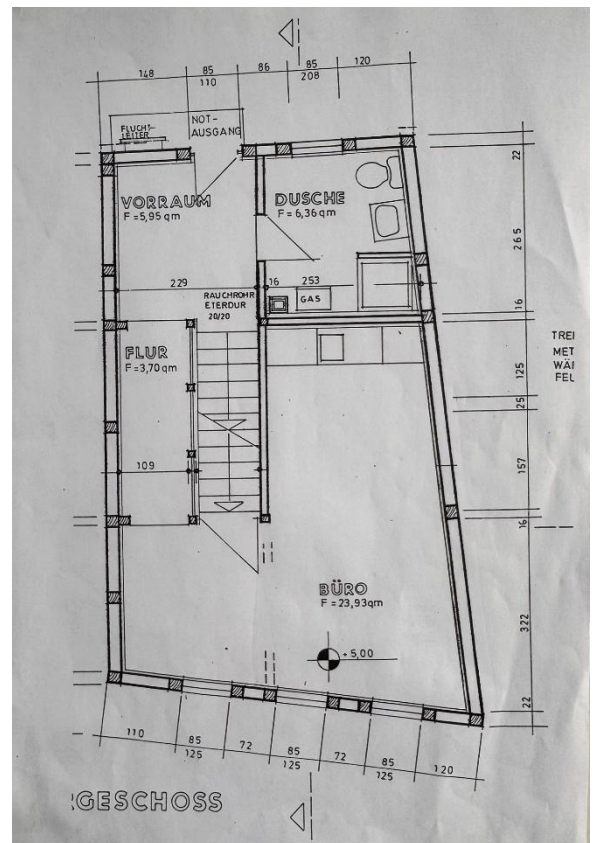
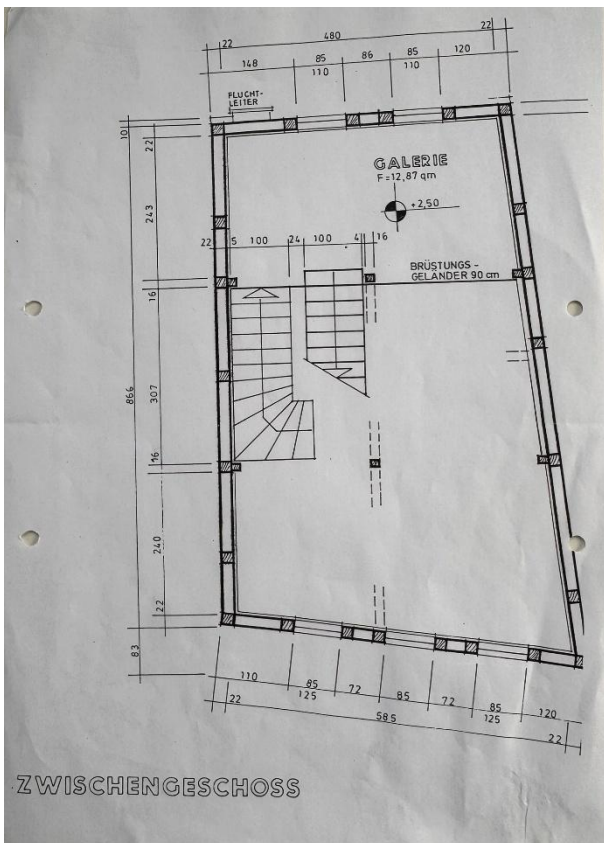
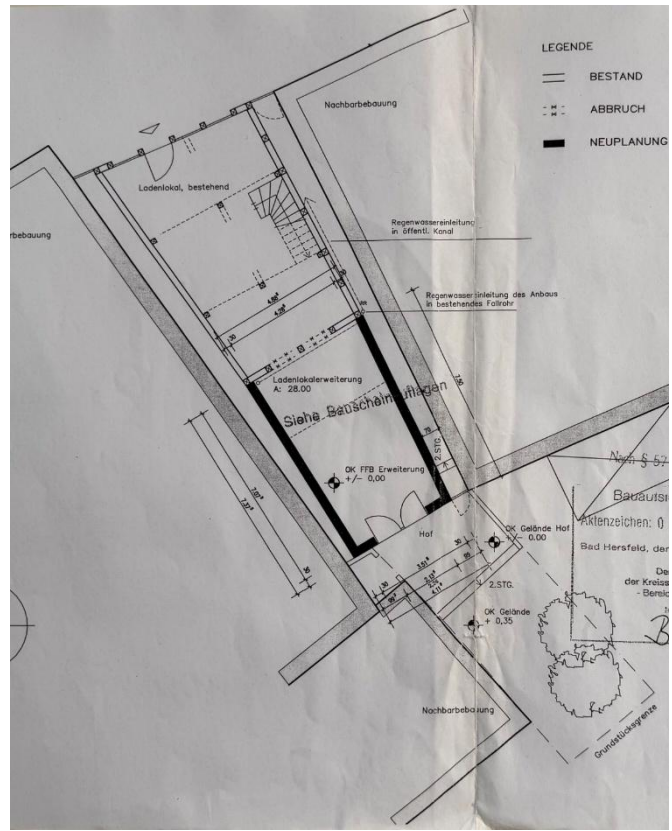
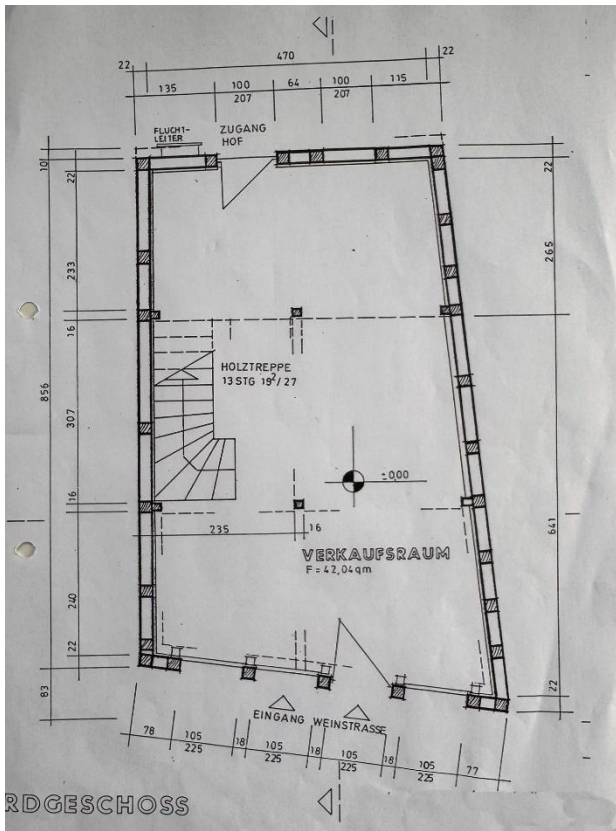
ROTENBURG IMMOBILIEN
Untertor 7
36199 Rotenburg a.d. Fulda

Telefon 06623 / 914 23 10
Telefax 06623 / 914 23 11
Mobil 0173 / 537 66 20

Immobilienvermittlung und Architektur
www.rotenburg-immobilien.de
schneider@rotenburg-immobilien.de

ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider



ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

