



ZU VERKAUFEN

**EXPOSÉ**

## **Gemütliches 1-Familienhaus mit separat angrenzender Gewerbeeinheit**

**34277 Fuldabrück Bergshausen**

[www.huehner-immobilien.de](http://www.huehner-immobilien.de)

Telefon +49 157 58553440

Email [info@huehner-immobilien.de](mailto:info@huehner-immobilien.de)



# FOTOANSICHTEN



*Huehner  
Immobilien*



*Huehner  
Immobilien*

# FOTOANSICHTEN



Huehner  
Immobilien

# FOTOANSICHTEN



Huehner  
Immobilien



Huehner  
Immobilien



## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus liegt auf einem ca. 475 m<sup>2</sup> großen Grundstück in zentraler Lage zum Ortskern von Fuldabrück Bergshausen erbaut.

Das Haus massiv gebaute Haus mit seinen rund 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche, wurde 1949 erbaut und 1968 durch einen Anbau erweitert. Zusätzlich wurde 1974 eine kleine Gewerbeeinheit auf dem Grundstück errichtet.

Das zusätzliche separat stehende Gebäude mit angrenzender Garage, hat ein großes Schaufenster, wodurch der Verkaufs-/Büroraum hell und freundlich erscheint. Vor dem Gebäude 2-3 Parkmöglichkeiten bereit. Optimal für die gewerbliche Nutzung mit Publikumsverkehr wie z.B. Nagelstudio, Frisöre aber auch Architekten oder kleine Agenturen.

Durch die extrem zentrale Anbindung an Kassel und die Umgebung, aber auch die nur 5 Min. entfernte Autobahnauffahrt zur A7, findet sich hier für viele Gewerbetreibende eine optimale Nutzung mit bester Erreichbarkeit.

Das weiter hinten auf dem Grundstück liegende 1-Familienhaus, ist separat durch den bereits angelegten Garten erreichbar, wodurch man Arbeiten, Wohnen und die Seele baumeln lassen, bestens miteinander verbinden kann.

Der großzügige Grundriss des Hauses, bietet viele Möglichkeiten sich zu entfalten - besonders junge Familien mit Kindern sollten hier reichlich Platz finden. Das Erdgeschoss mit seinem Wohn- und Küchenbereich und dem angrenzenden Wintergarten dient hierbei als zentraler Mittelpunkt für das Familienleben.

Im Kellergeschoss stehen zusätzliche Räume für jegliche Hobbyaktivitäten zur Verfügung - in diesem Haus findet jeder seinen Platz.

Sie sind selbständig - möchten Familie und Arbeiten optimal mit einander kombinieren? oder sind auf der Suche nach einem 1-Familienhaus mit der Möglichkeit Mieteinnahmen zu generieren? ... dann ist dieses Objekt ideal für Sie.

Möchten Sie mehr erfahren oder vor Ort einen persönlichen Eindruck gewinnen? Rufen Sie mich gerne an und lassen sie uns ganz unverbindlich darüber reden.



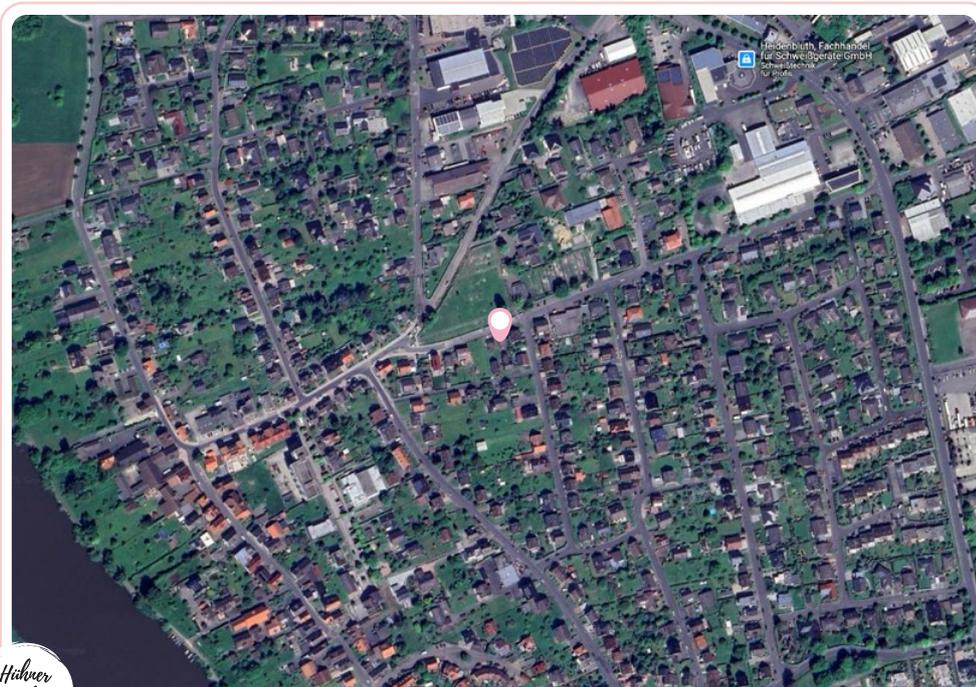
## Lage | Ortsteil

Das 1-Familienhaus liegt im nordhessischem Ortsteil Bergshausen der Gemeinde Fuldaabrück.

Der alte historische Ortskern von Bergshausen bietet alles was zum Leben gebraucht wird; den Bäcker nebenan, den Einkaufsladen aber auch eine lückenlose ärztliche Versorgung sind Fußläufig vom Objekt aus erreichbar.

Durch die unmittelbare Nähe zu Kassel und das schnelle Erreichen der Autobahn sind ansässige Industrieunternehmen, der Einzelhandel, aber auch alle Freizeitangebote Kassels schnell erreichbar.

In den letzten Jahren haben sich vermehrt Handwerksbetriebe und kleine Firmen im Ort angesiedelt um das Einzugsgebiet von Kassel zu nutzen.



Hühner  
Immobilien

Lageplan  Objekt



## Adresse

<b>Objektart</b>	1-Familienhaus mit Gewerbeeinheit
<b>Straße/Hausnummer</b>	Zeppelinstr. 13
<b>PLZ/Ort</b>	Fuldabrück
<b>Stadtteil</b>	Bergshausen

## Kaufpreis & Verfügbarkeit

<b>Kaufpreis</b>	265.000 €
<b>Provision</b>	29,75% vom Kaufpreis
<b>Aktuelle Nutzung</b>	bewohnt von Eigentümer
<b>Nutzung bei Übergabe</b>	frei

## Bauweise

<b>Baujahr</b>	Haupthaus 1949 Anbau 1968 Gewerbe 1974
<b>Bauweise</b>	Massivbau
<b>Dachform</b>	Walmdach
<b>Deckenhöhe (durchschnittlich)</b>	2,50 m
<b>Anzahl Etagen (inkl. Keller)</b>	3
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	1 und 1 Gewerbe
<b>Keller</b>	Vollkeller



## Flächen & Zimmer

<b>Wohnfläche</b>	EG	79,14 m <sup>2</sup>
	DG	56,85 m <sup>2</sup>
	=	135,99 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Keller</b>		41,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Gewerbeeinheit</b>		49,44 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>		475 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>		6 Zimmer
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>		5
<b>Anzahl Badezimmer</b>		2
<b>Anzahl Wohnen/Wohnzimmer</b>		1
<b>Anzahl Kellerräume</b>		2 x Kellerraum 1 x Hobbyraum 1 x Lager Öltanks
<b>Garage</b>		1
<b>Autostellplätze</b>		2
<b>Nebengebäude</b>		1

## Sonstige Ausstattungsmerkmale

<b>Wintergarten</b>		im EG
<b>Rollläden/Jalousien</b>		ja

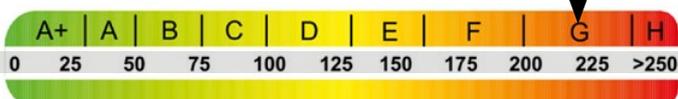


## Heizung

Baujahr Heizung	1991
Befuerung	Öl
Heizungsart	Heizkörper

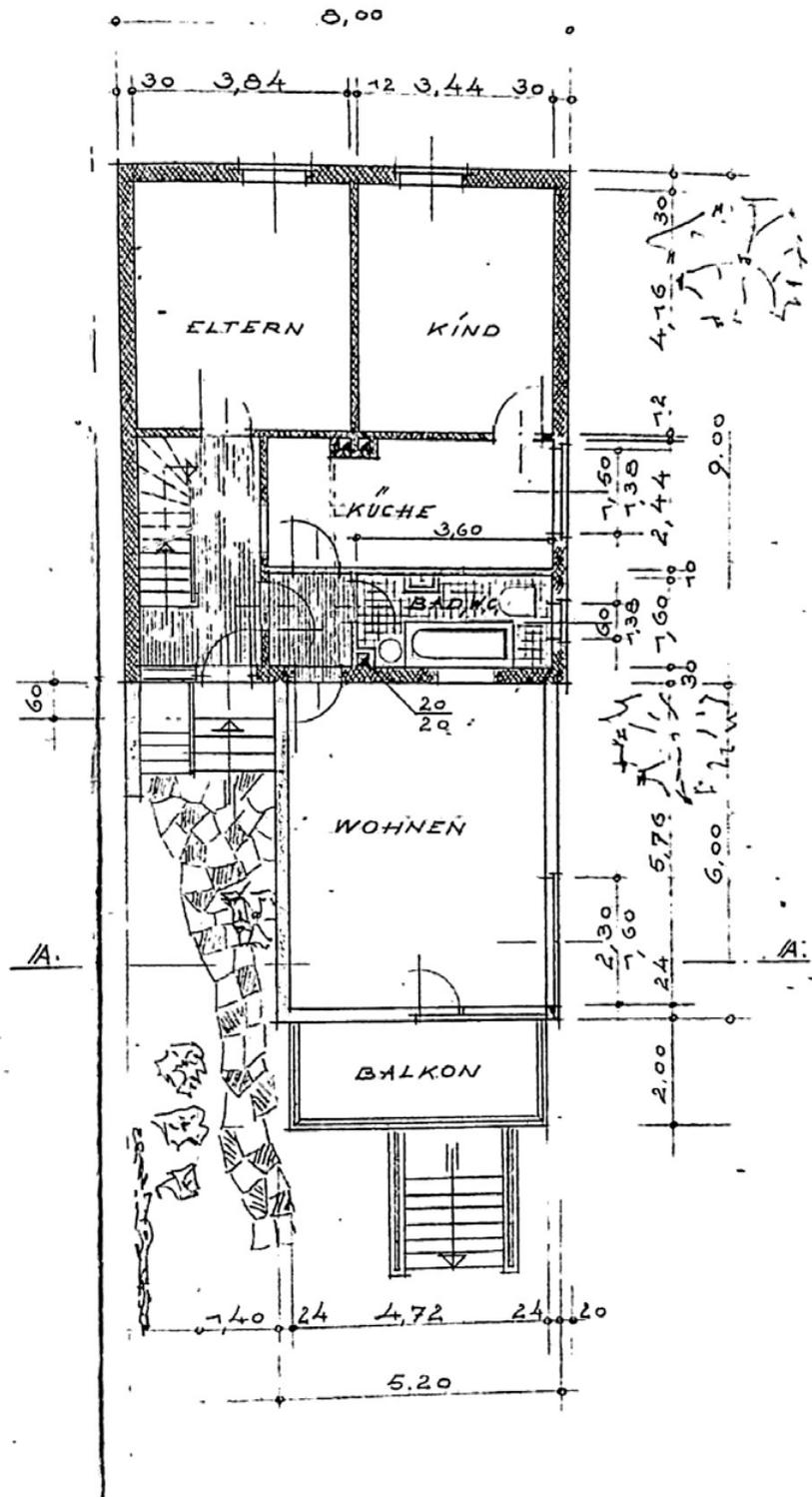
## Energieausweis

Energieausweis-Art	Energiebedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	21.04.2035
End-Energieverbrauch/-bedarf	235,29 kWh/ (m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	224,42 kWh/ (m <sup>2</sup> *a)
Wesentlicher Energieträger	Heizöl



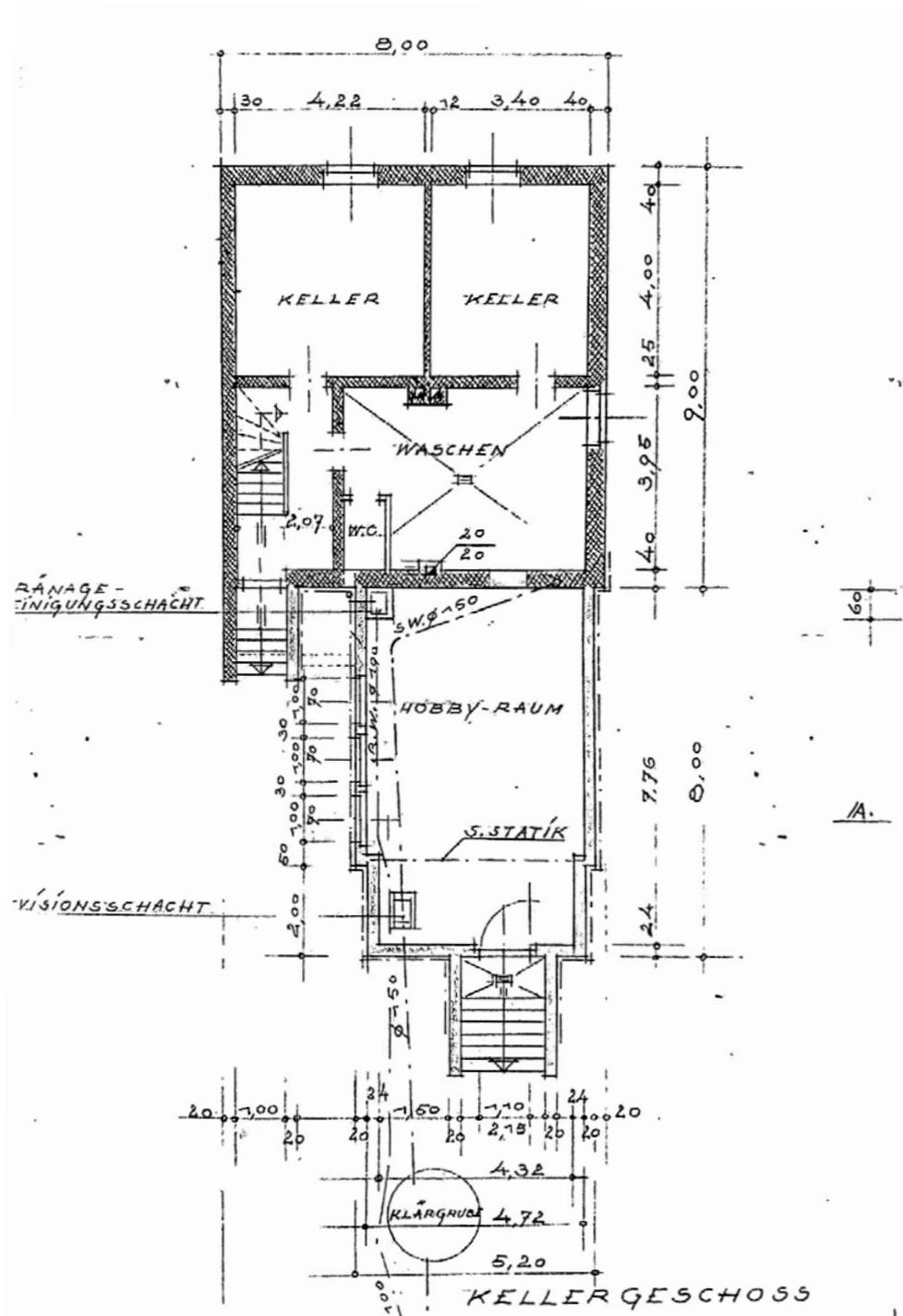


## Grundriss - EG



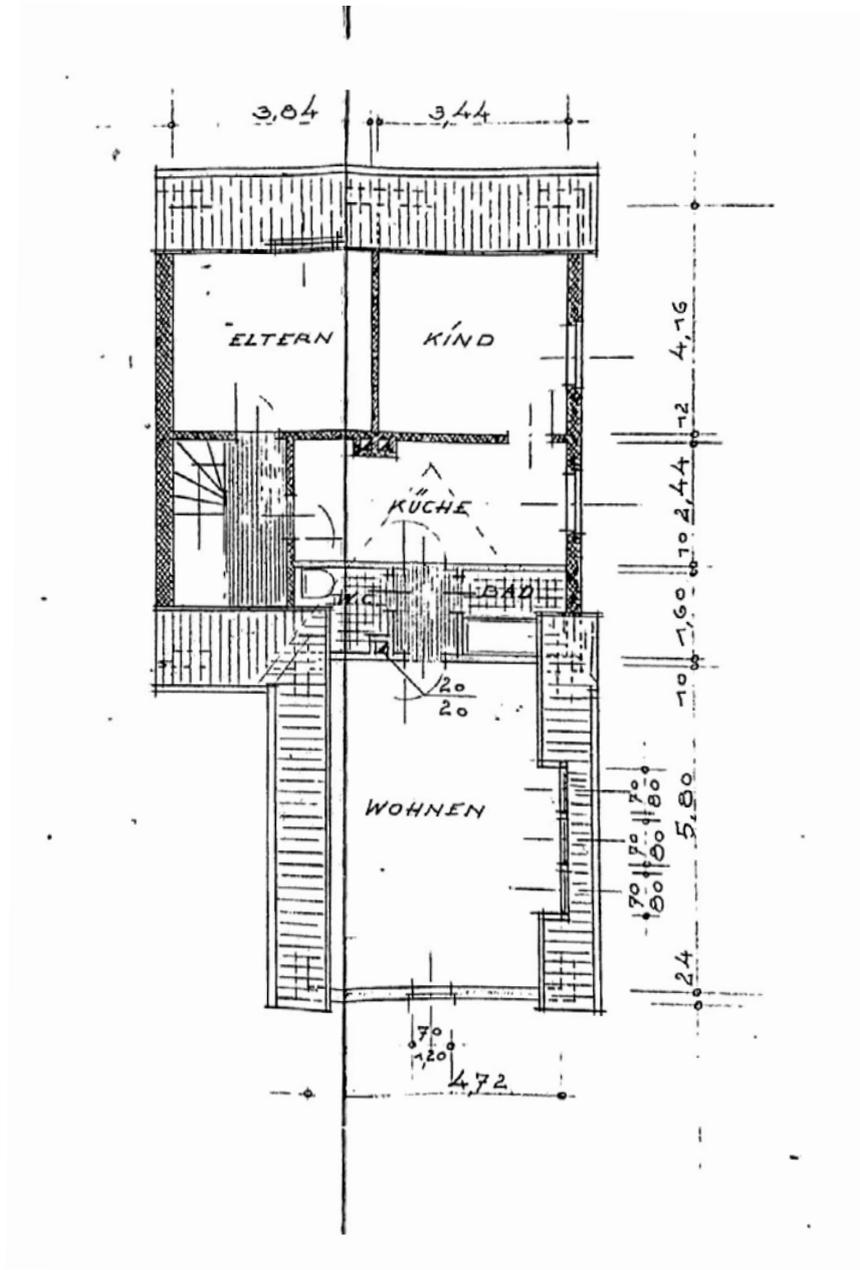


## Grundriss - Keller





## Grundriss DG





„Ich helfe Ihnen bei der Suche  
nach Ihrer Traumimmobilie!“



Sie haben Interesse an unserer Immobilie? Es sind noch Fragen offen, die Sie gerne besprechen wollen?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und gewinnen Sie vor Ort einen Eindruck ihrer neuen Traumimmobilie.

Rufen Sie mich gerne an oder schreiben Sie mir per Email.

Zögern Sie nicht und lassen Sie sich einen Blick in Ihre Traumimmobilie nicht entgehen.

Ich freue mich auf den Austausch mit Ihnen!

**Ich bin für Sie da.**

**Ihre Ansprechpartnerin bei Fragen rund um Ihre neue Traumimmobilie:**



*Beata Hühner*



**[www.huehner-immobilien.de](http://www.huehner-immobilien.de)**

**Telefon +49 157 58553440**

**Email [info@huehner-immobilien.de](mailto:info@huehner-immobilien.de)**