



# GROSSKURTH



## GROSS IM HÄUSERMARKT

Mitglied der IHK und Gründungsmitglied des „Verbandes Deutscher Makler“



### EXPOSÉ

4/6866

### über ein Fachwerk-Schmuckstück Wohn- & Geschäftshaus am Marktplatz in Spangenberg

#### Lage:

Inmitten der Stadt Spangenberg am Marktplatz nahe dem Liebenbach-Brunnen.

#### Art, Größe, Baujahr, Zustand:

Die vollunterkellerte, 3-geschossige Liegenschaft mit ausgebautem Dachgeschoß wurde **etwa im Jahre 1900** errichtet, ebenso das Rückgebäude. Das Grundstück ist **ca. 310 m<sup>2</sup>** groß. Die gesamte Liegenschaft vermittelt einen repräsentativen, ordentlichen und gepflegten Eindruck.

#### Einteilung:

**Kellergeschoß:** Diverse Mieterkeller für die Wohnungen, Lagerraum und separates WC für das Geschäft.

**Erdgeschoß:** Geschäfts-, Büro- oder Praxisraum mit Waschgelegenheit, ca. 30 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche.

4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Wannen-/Duschbad mit WC, ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**1. Obergeschoß:** 5-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Wannenbad mit WC, separates WC, Loggia, ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**2. Obergeschoß:** 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad, WC, Loggia, ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**3. Obergeschoß/Dachgeschoß:** 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Wannenbad mit WC, ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### Insgesamt:

Ladengeschäft mit Nebenräumen und WC, ca. 30 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche.

4 jederzeit gut vermietbare Wohnungen mit ca. 415 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Insgesamt beträgt die **vermietbare Fläche ca. 445 m<sup>2</sup>**.

#### Ausstattung:

5 x Gas-Etagenheizungen jeweils mit kombinierter Warmwasserversorgung, Energieverbrauch 192 kWh/m<sup>2</sup>\*a, Holzfenster mit Isolierverglasung, Schaufensteranlage für das Geschäft, 2 Loggien, Erker über 1. und 2. Obergeschoß, Einbauküche im Dachgeschoß, separates Nebengebäude, Einfahrt mit **Garage**.

#### Mieteingang:

Der derzeitige Netto-Mieteingang beträgt **ca. 22.104, -- €**.

#### Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **275.000, -- €** bei lastenfreier Übergabe.

#### Maklerprovision:

entfällt, Immobilie aus eigenem Bestand.