



**Das Zeug zum Erfolg!**

## **Wohn- und Geschäftshaus in Großalmerode**

Objekt: BB1012 • 37247 Großalmerode



## Objektdaten

<b>Objekt ID</b>	BB1012
<b>Objekttypen</b>	Haus, Wohn- und Geschäftshaus
<b>Adresse</b>	37247 Großalmerode, Hessen
<b>Wohnfläche ca.</b>	172 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	734 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.</b>	102 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	5
<b>Schlafzimmer</b>	3
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Separates WC</b>	1
<b>Terrassen</b>	0
<b>Heizungsart</b>	Gas
<b>Befuerung</b>	Zentralheizung/Fußbodenheizung
<b>Baujahr</b>	1984
<b>Zustand</b>	gepflegt
<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Stellplatz</b>	5 Stellplätze
<b>Garage</b>	2 Stellplätze
<b>Provision</b>	2,975 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.
<b>Kaufpreis</b>	229.000,00 EUR

# Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	Bedarfsausweis
<b>Ausstellungsdatum</b>	14.03.2017
<b>Gültig bis</b>	13.03.2027
<b>Baujahr</b>	1984
<b>Primärenergieträger</b>	Gas
<b>Endenergiebedarf</b>	159 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E

## Objektbeschreibung

### Beschreibung

Über einen separaten Eingang auf der rückwärtigen Seite gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses. Hier befinden sich 1 Schlafzimmer, sowie zwei weitere Zimmer für Kinderzimmer, Gästezimmer, Ankleidezimmer oder Arbeitszimmer, ein Bad mit Wanne und Dusche und ein offen gestalteter Küchen-, Wohn-/Essbereich mit anschließender Speisekammer.

Das Dachgeschoss erreichen Sie über eine innenliegende offene Treppe in ein sehr großzügiges offen gestaltetes Wohnzimmer mit dachhohen Decken und dem Balkon mit einem herrlichen Ausblick über die Stadt.

Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein Partyraum mit Bar, in dem Sie Freunde oder Familie gern empfangen.

Das Ladengeschäft im Erdgeschoss mit ca. 92 m<sup>2</sup> Fläche wurde bisher als Friseursalon betrieben und verfügt über einen Sozialraum und entsprechende Toiletten.

Der Betrieb wird aus Altersgründen aufgegeben, verfügt aber über einen langfristig aufgebauten Kundenstamm und bietet somit einen interessanten Neustart in dieser Branche.

Es besteht auch die Möglichkeit der Umnutzung für andere Gewerbe oder sogar eine wohnwirtschaftliche Nutzung der Erdgeschossfläche.

Dieses massiv errichtete Haus ist teilweise unterkellert. Hier finden Sie einen Kellerraum, einen Waschraum sowie den Heizungskeller mit Gastherme aus dem Jahr 2015.

Ausreichende Parkmöglichkeiten stehen Ihnen mit zwei Garagen und fünf weiteren Stellplätzen im Innenhof frei zur Verfügung.

### **Letzte Modernisierungen:**

- 2016: Modernisierung der Außenfassade
- 2015: Modernisierung der Heizungsanlage
- 1998: Teilweise Erneuerung der Holzfenster straßenseitig

### **Ausstattung**

- Außenwände 24 cm Porenziegel Mauerwerk mit vorgehängter Fachwerkfassade
- Fundament in Schwerbetonstein Mauerwerk
- Dach teilweise gedämmt
- Holzfenster dreifach Isolierverglast
- Gas Zentralheizung / Fußbodenheizung
- Einbauküche von Alno (Ablöse 2.000 €)
- 2 Bäder mit einer Wanne und zwei Duschen raumhoch gefliest
- 1 separates WC in der Gewerbeeinheit
- 1 Loggia
- Laminatböden, Fliesen

### **Lage**

Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich an der Hauptstraße im Ortskern von Großalmerode. Die Stadt Großalmerode liegt im Geo-Naturpark Frau Holle-Land, ca. 20 km östlich von Kassel.

Alle Einkaufsmöglichkeiten, sowie Kindergarten, Grund- und Gesamtschule, Ärzte und die Bushaltestelle (Richtung Hessisch Lichtenau, Helsa oder Witzenhausen) sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar.

Den Einwohnern steht ein vielseitiges Familien- und Freizeitangebot zur Verfügung. Das Freibad am Schwarzenberg, Sportstätten (Tennis- und Fußballvereine), Seen und Naherholungsgebiete, sowie zahlreiche Grünflächen und Spielplätze lassen keine Wünsche offen.

Idyllisch gelegen ist Großalmerode ein idealer Ort zur Erholung und lang ausgedehnten Wanderungen. Sie lieben die Natur pur und gesunde Luft, dann auf nach Großalmerode, und raus aus der Stadt!

## Sonstige Angaben

HAFTUNGSAUSSCHLUSS: Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehme ich keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten meine Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

**Rückansicht**



**Seitenansicht**



**Garagen**





**Wohnbereich / Treppenaufgang 1. OG**



**Essbereich / Küche 1. OG**



**Arbeitszimmer 1. OG**



**Bad 1. OG**



**Schlafzimmer 1. OG**



**Wohnbereich DG**



**Wohnbereich DG**



**Ausblick Balkon DG**



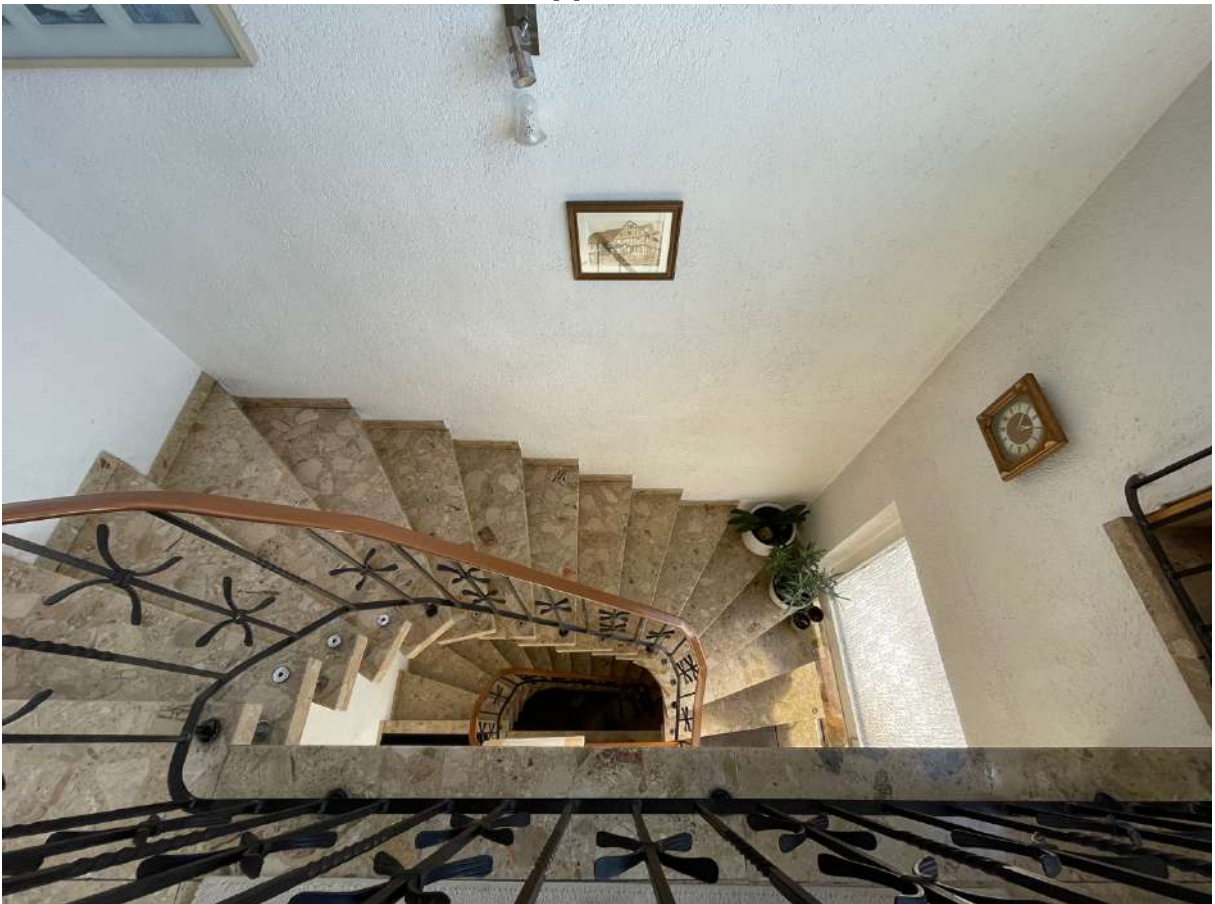
**Partyraum DG**



**Bad DG**



**Treppenhaus**



**Gewerbebeeinheit EG**



**Gewerbebeeinheit EG**



## WC Gewerbeeinheit EG



# Grundriss EG Gewerbeeinheit



# Grundriss 1. OG



# Grundriss DG



## Kontaktdaten



<b>Name</b>	Frau Bibiana Bergmann
<b>Firma</b>	BB Immobilien
<b>Adresse</b>	Hinter dem Bornhof 23, 37247 Großalmerode
<b>E-Mail</b>	immo@bibianabergmann.de
<b>Mobil</b>	0172 28 47 292

### Rechtshinweise

Da ich Objektangaben nicht selbst ermittle, übernehme ich hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an meine ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht meinen Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über mein Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalte ich mir Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.