

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bad Frankenhausen

Einzigartige Investitionsmöglichkeit Mitten in Bad Frankenhausen, vielseitig nutzbares MFH



Objekt-Nr. OM-315446

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **499.999 €**

06567 Bad Frankenhausen
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1914	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	576,00 m ²	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	3	Garagen	1
Zimmer	14,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	507,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Mehrfamilienhaus mitten in Bad Frankenhausen bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, Gewerbetreibende oder Menschen, die sich selbstständig machen möchten.

Das Haus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Ob für gemeinschaftliches oder genossenschaftliches Wohnen (wieder förderfähig!), ein kleines Gewerbe, Gastronomie oder eine Kombination daraus (z.B. betreutes Wohnen oder eine Pension) – diese Immobilie bietet Raum für Kreativität und Entwicklung.

Die Immobilie wurde 1914 erbaut und in den letzten Jahren umfangreich saniert und modernisiert. Zu den abgeschlossenen Arbeiten gehören neue Dächer, Heizung, 3-fach verglaste Fenster, Dämmung sowie die Installation einer Photovoltaikanlage (5,67 kWp), die das Haus zu 90% stromautark macht. Es fehlt nur der Feinschliff nach ihren Vorstellungen!

Erdgeschoss (EG):

Das Erdgeschoss bietet ca. 144 m² Gesamtfläche und ist aktuell in Veranstaltungsraum, Bühne, Büro, Küche, Kühlraum (neue Kühlung erforderlich), Lager sowie separate Herren- und Dament Toiletten unterteilt. Diese Räumlichkeiten eignen sich ideal für kleinere gastronomische oder andere gewerbliche Zwecke.

Obergeschoss (OG):

Das Obergeschoss bietet auf ca. 199 m² sehr viel Potential. Aktuell wird Sie genutzt als WE01 (2 Zimmer mit Wohnküche und Bad), ein Büro, ein Hauswirtschaftsraum, ein Yogaraum, eine Teeküche und eine Ferienwohnung mit Duschbad, zwei Schlafzimmern und Option auf Anbau eines Balkons. Diese Etage wurde größtenteils fertig saniert und bietet flexible Nutzungsoptionen – ideal für Vermietungen oder Büros. Durch eine einfache Aufteilung lassen sich 4 Wohneinheiten gestalten (siehe in den Grundrissen)

Dachgeschoss/Penthouse:

Die gesamte Dachkonstruktion inklusive Außendämmung ist fertiggestellt und bereits eingebaut! Das Dachgeschoss kann nun ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen fertiggestellt werden. Geplant ist ein Penthouse mit 4,5 Zimmer, darunter ein großes Wohn- und Esszimmer, ein Bürobereich für Homeoffice, ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, ein geräumiges Badezimmer mit Wanne und Dusche, ein Gäste-WC und eine große Küche. Die 43 m² große Dachterrasse bietet einen einmaligen Panoramablick über die Ortschaft.

Die voll ausgestattete Gemeinschaftsküche im Erdgeschoss kann vom neuen Eigentümer übernommen werden und ist ideal für gemeinschaftliches Kochen geeignet.

Highlights der Immobilie:

- die Einzigartige Außenfassade ist ein echter Blickfang und bietet einen einzigartigen Charme
- Vielseitige Nutzung des Gebäudes als Wohn- und Gewerbefläche in attraktiver Lage möglich
- Energieeffizient: Photovoltaikanlage, dreifach verglaste Fenster
- Sanierungsfortschritt: Umfangreiche Modernisierungen abgeschlossen, Dachgeschoss zum Ausbau vorbereitet (Leitungen liegen an)
- eine 43m² große Dachterrasse mit Panoramablick

Die Immobilie liegt auf einem 576 m² großen Grundstück, umgeben von Straßen und öffentlichen Parkflächen. Der Gartenbereich dient als Garagenzufahrt und bietet zusätzlichen Raum für eine kleine Gartenanlage.

Nach Fertigstellung bietet das Objekt ein Potenzial von ca. 363m² Wohnfläche + 144m² Gewerbefläche im Erdgeschoss zzgl. Keller und Dachterrasse, das vollständig genutzt werden kann. Die Gesamtfläche für das Wohn und Geschäftshaus beträgt 507m².

Ein Energieausweis ist aktuell in der Erstellung.

Ausstattung

Internet: Aktuell sind bis zu 100 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload möglich (an der Adresse wird ungefähr ab Juni 2026 Glasfaser verfügbar sein).

Sonstiges: Es handelt sich bei dem Gebäude um eine ehemalige Fleischerei, was die Aufteilung des Erdgeschosses erklärt und die Immobilie gleichzeitig auch heute noch sinnvoll als z.B. Restaurant samt Pension, Betreutes oder gemeinschaftliches Wohnen oder ähnliches nutzbar machen würde.

Fußboden:

-Vinyl

-Dielen

-Fliesen

Ausstattung:

-Hof

-Keller

-Dachterrasse

-Einbauküchen

-große, neue, aktuell auf gemeinschaftliches Kochen ausgelegte, vollausgestattete, Küche im EG (mit großer Kochinsel mit 4 Kochplätzen plus 3 Backöfen und 2 Geschirrspülern, sie kann komplett vom Käufer übernommen werden).

-Gäste-WCs

-Duschbäder

-bereits genehmigte Option auf Einbau eines Aufzugs

-Eine PV Anlage von 5,67 kWp und ein Speicher sind vorhanden (Bei aktueller Nutzung ist das Haus zu 90% Stromkosten autark).

-Viel Potential und Platz für eine Wärmepumpe und für eine weitere PV Anlage in Form von Balkenelementen an der Dachterrasse.

-Es gibt einen neuen Schornstein.

-Dreifach verglaste Fenster

-Abluftanlage im EG

Abgeschlossene Sanierungen, Modernisierungen und Renovierungen innerhalb der letzten 10 Jahre:

2014 - Dächer, Heizung, Solaranlage, Elektrik und Wasserleitungen für das gesamte Gebäude

2015 - Fenster, Innendämmung, Außendämmung für das gesamte Gebäude und vereinzelte Trockenbauarbeiten

2024 - Die Sanierung einer Wohneinheit sowie von Gewerbefläche im OG wurde vollständig abgeschlossen

bis heute - ständig weitere Sanierungsarbeiten an den Nutz- und Wohnflächen.

KG: Lagerräume und Heizungsraum

EG: 3 Zimmer; circa 144m² Gesamtfläche; aktuell unterteilt in: Veranstaltungsraum, Bühne, Büro, Küche, Kühlraum (neue Kühlung erforderlich), Lager, Herrentoilette, Damentoilette, welche alle durch einen großen Flur verbunden sind.

OG: 6,5 Zimmer; circa 199m² Gesamtfläche; aktuell genutzt bzw. geplant als: WE01 (2 Zimmer mit Wohnküche und Bad), Büro, HWR, Yogaraum, Teeküche, Heizungsraum und Ferienwohnung (Duschbad ,zwei Schlafzimmer und Option auf Anbau eines Balkons).

DG: 4,5 Zimmer sind geplant; (muss erst noch fertig ausgebaut werden - als nächstes stehen Trockenbaumaßnahmen an - siehe Architektenplanung) über 130m² Wohnfläche und über 43m² große Dachterrasse; geplant sind: ein großes Wohn- und Esszimmer samt einem Bürobereich für Homeoffice, ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, ein großes Bad mit Wanne und Dusche, ein Gäste-WC und eine große Küche.

Garten und Grundstück: Das Grundstück ist auf allen Seiten von Straßen und öffentlichen Parkflächen umgeben und die Immobilie füllt das Grundstück flächenmäßig zu drei Vierteln aus, wodurch auch alle Außenwände direkt an Straßen grenzen. Das noch freie Viertel ist als Garagenzufahrt und als kleiner Hof mit etwas dekorativer Bepflanzung geplant.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage in Bad Frankenhausen, einer Kurstadt am Rande des Kyffhäusergebirges. Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten:

- 130 Meter bis zu „Laden Kunsterbunt“ (Geschäft mit lokalen Produkten)
- 450 Meter bis zu ALDI und Lidl
- 700 Meter bis zu Netto Marken-Discount
- 1 Kilometer bis zu NORMA
- 1,2 Kilometer bis zu REWE
- 1,5 Kilometer bis zum REPO-Markt
- 1,7 Kilometer bis zum Herkules-Markt (Bau- und Gartenmarkt, Getränkemarkt, Elektronikmarkt und Lebensmittelhandel)

Gastronomie:

Innerhalb eines Radius von 500 Metern befinden sich über 15 verschiedene Restaurants, 3 Cafes, 4 Bäckereien, 2 Fleischereien und Imbisse, die ein breites Spektrum an kulinarischen Angeboten abdecken, von Döner, über asiatisch, griechisch, italienisch bis hin zu deutscher Küche.

Medizinische Versorgung:

- 180 Meter bis zur nächsten Apotheke
- 210 Meter bis zur nächsten Zahnarztpraxis
- 210 Meter bis zur nächsten Praxis für Allgemeinmedizin
- Zahlreiche weitere Zahnärzte, Fachärzte und Allgemeinmediziner im Umkreis von 700 Metern
- 550 Meter bis zum nächsten Krankenhaus

Freizeit:

- 210 Meter bis zur Kyffhäuser Therme Bad Frankenhausen mit Totes-Meer-Salzgrotte
- 350 Meter bis zum Solewasser-Vitalpark (örtliches Freibad)

- 1 Kilometer bis zur Fitnesswelt Bad Frankenhausen
- Die Landschaftsschutzgebiete Süd-Ost- und Süd-West-Kyffhäuser bieten zahlreiche Wander- und Radwege sowie Sehenswürdigkeiten wie das Panoramamuseum und die Barbarossahöhle.
- Rund 50 Kilometer bis nach Weimar (sehr interessant für Kunst- und Kulturliebhaber)
- Rund 70 Kilometer bis nach Braunlage am Wurmberg (die längste Skipiste Deutschlands nördlich der Alpen).
- Rund 70 Kilometer bis in den Thüringer Wald, welcher sich bestens für kleine Wanderurlaube eignet.

Verkehrsanbindung:

- 500 Meter bis zum lokalen Busbahnhof mit Anbindung an das Umland
- 12 Kilometer bis zur nächsten Autobahnauffahrt (A71)
- Mit dem Auto sind Sie in rund 90 Minuten in Leipzig, in rund 45 Minuten in Erfurt, in rund 2 Stunden in Kassel, in etwas über 2 Stunden in Hannover und in 2,5 Stunden in Berlin.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

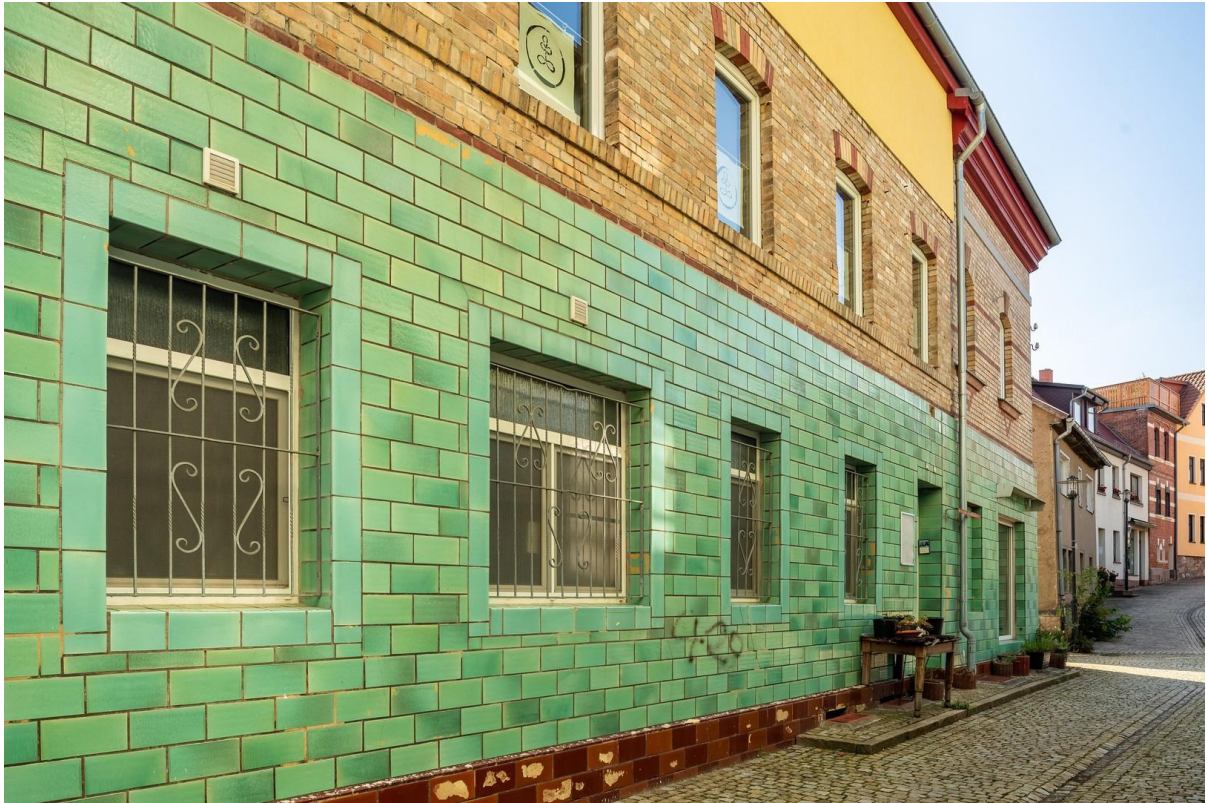


Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Gemeinschaftsküche

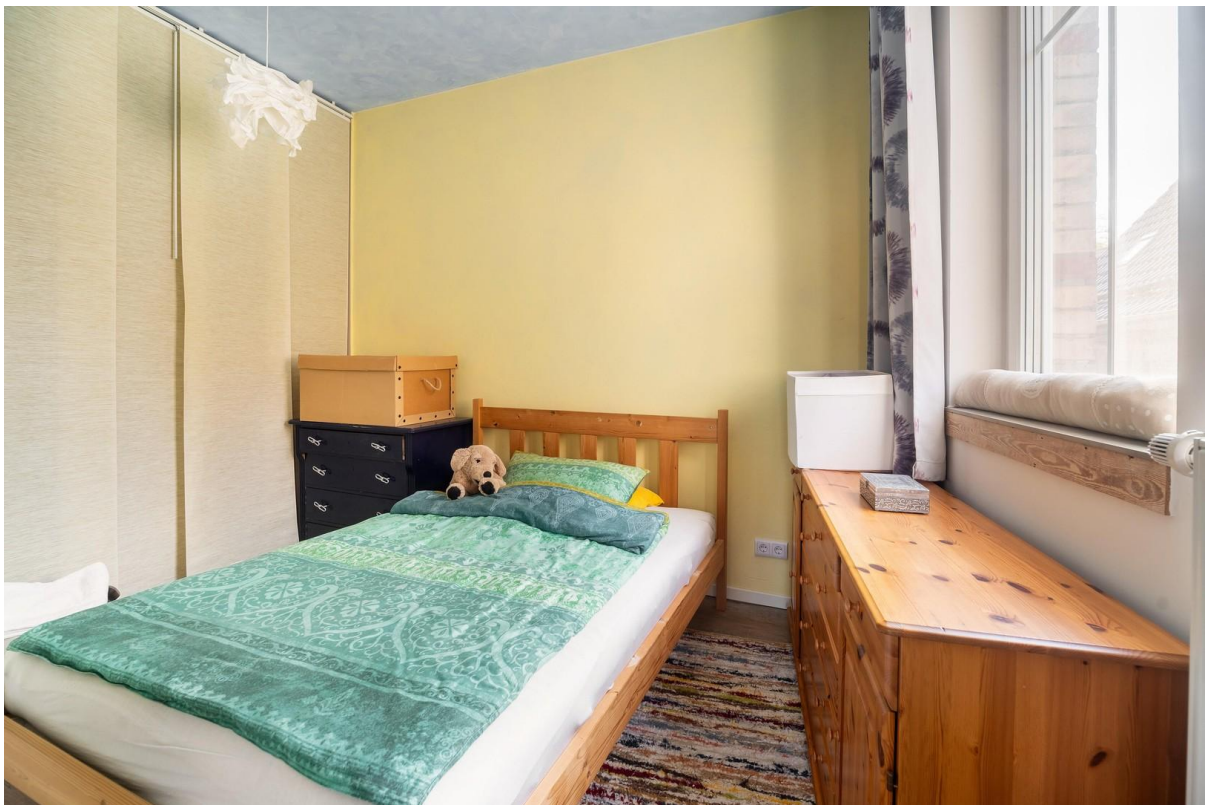
Exposé - Galerie



Gemeinschaftsküche



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

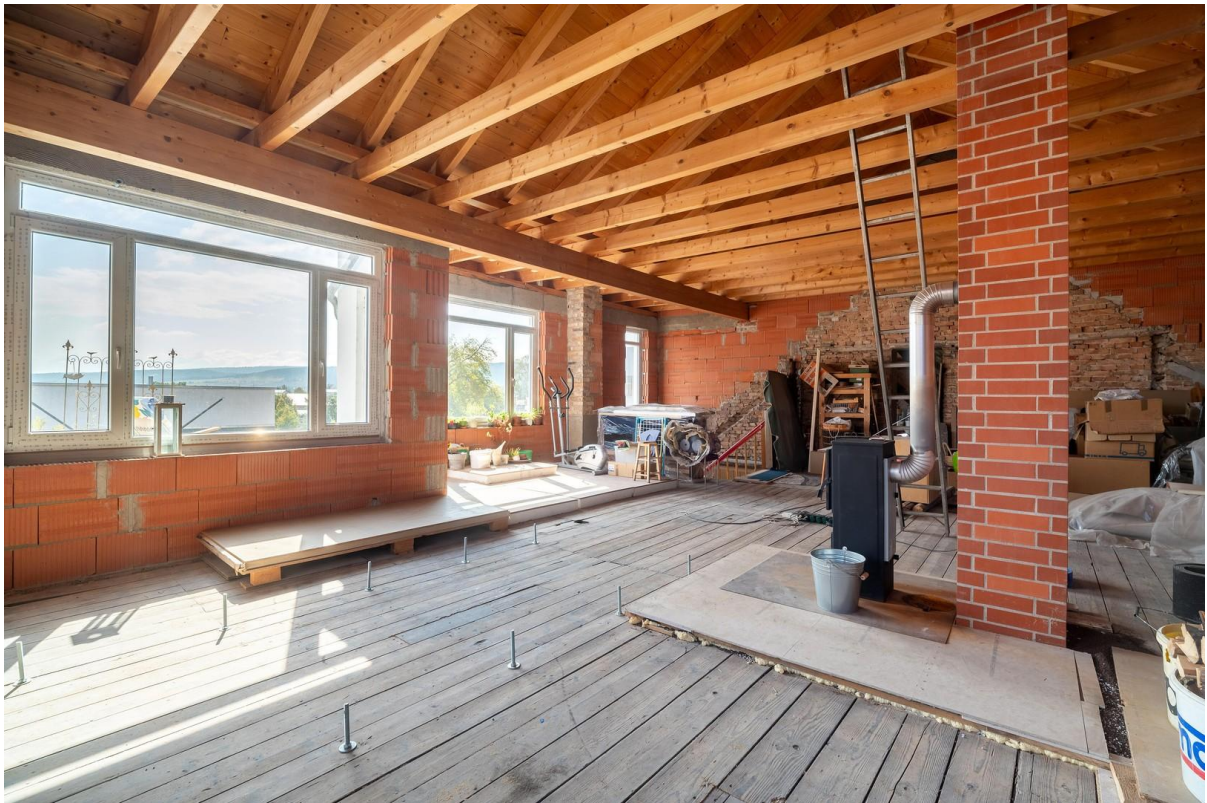


DG (aktueller Zustand)

Exposé - Galerie



DG (aktueller Zustand)



DG (aktueller Zustand)

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Visualisierungsbsp. Penthouse



Visualisierungsbsp. Penthouse

Exposé - Galerie



Visualisierungsbsp. Penthouse



Visualisierungsbsp. Penthouse

Exposé - Galerie



Visualisierungsbsp. Penthouse



Visualisierungsbsp. Penthouse

Exposé - Galerie

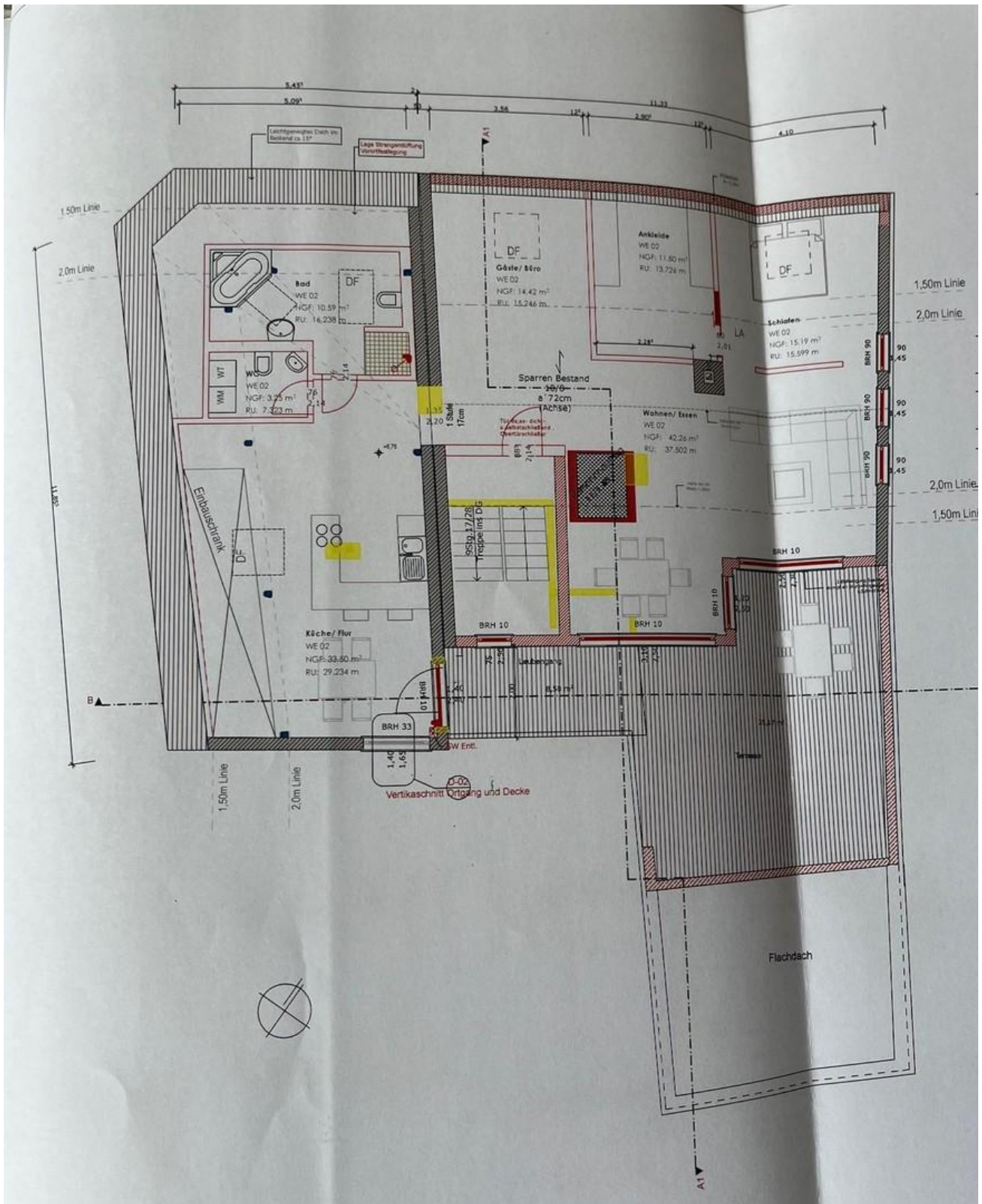


Visualisierungsbsp. Penthouse



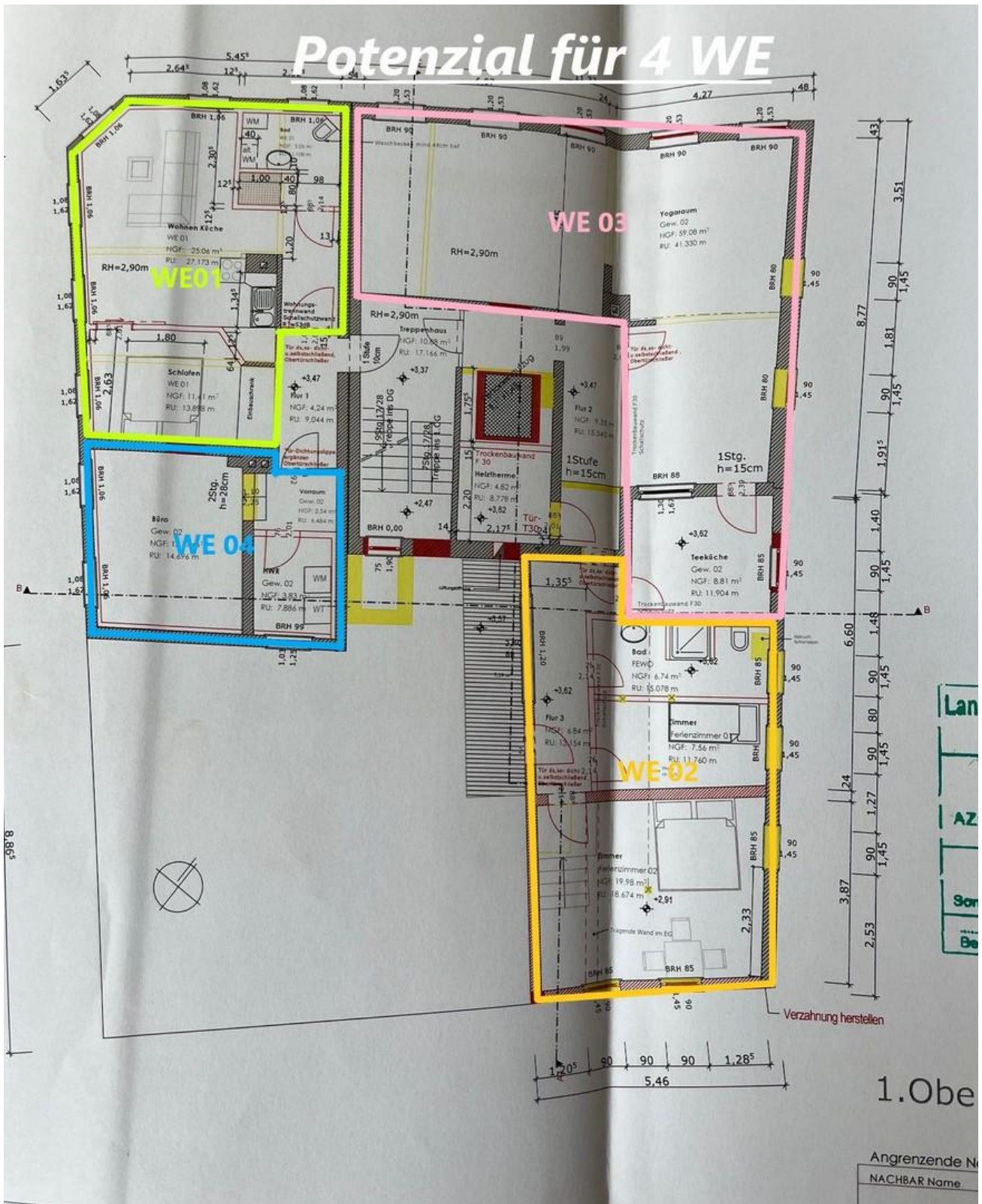
Heizungsanlage

Exposé - Grundrisse



DG IST-Planung

Exposé - Grundrisse



OG Kann-Planung

Exposé - Grundrisse



EG 3D



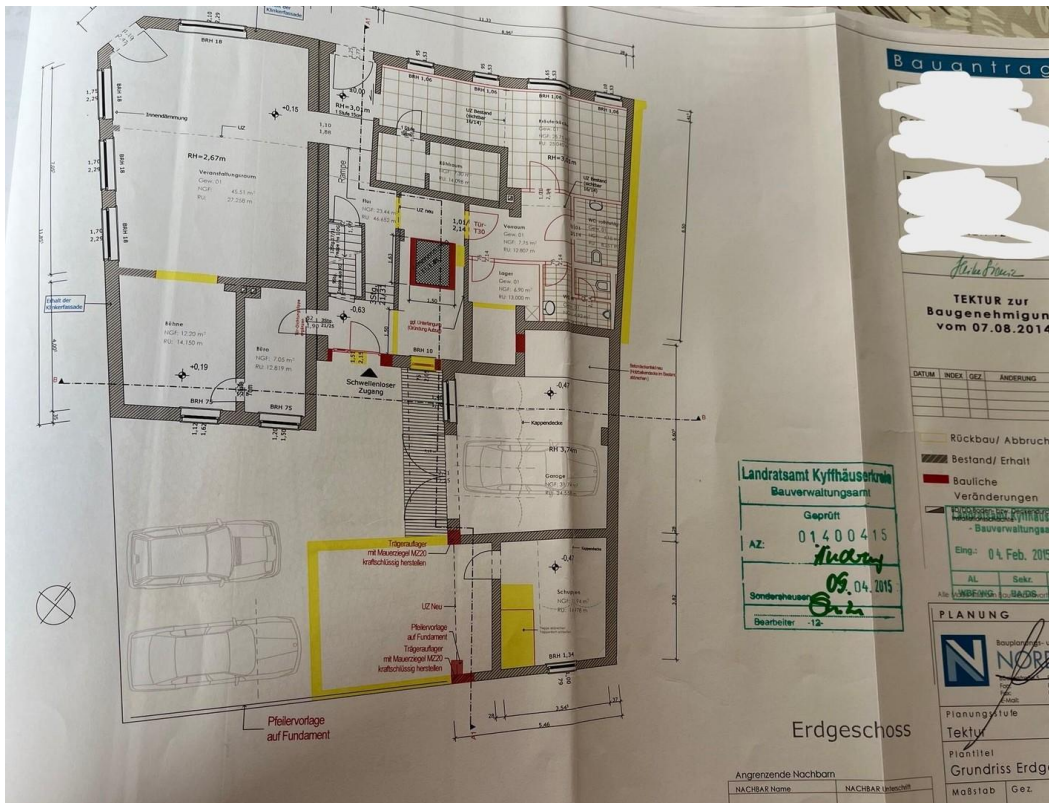
DG 3D



Exposé - Grundrisse



OG 3D



EG IST-Planung