

# Exposé

## Einfamilienhaus in Haßfurt

### Wohn- und Geschäftshaus in Innenstadtlage



Objekt-Nr. **OM-321812**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **230.000 €**

Engelmeßgasse 2  
97437 Haßfurt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1890	Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Energieträger	Gas
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	8,00	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage wurde ca. 1890 erbaut und im Laufe der Zeit modernisiert und umgebaut.

Im ganzen Haus sind doppelverglaste Kunststofffenster verbaut.

Im Erdgeschoss befinden sich die Geschäftsräume.

Im ersten und zweiten Stock befindet sich eine geräumige Wohnung auf 2 Ebenen, wobei die Raumhöhe im DG maximal 2 m beträgt.

In der Wohnung befindet sich ein Tageslichtbad mit Badewanne.

In Teilen der Wohnung wurden Echtholzböden verlegt.

Jede Etage verfügt über einen Balkon.

Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Heizungsraum der Geschäftsraum mit 3 Schaufenstern, einem Büro, WC und einem großem Lagerraum. Auch ein kleiner überdachter Hof mit Zugang von der Straße bis in den Lagerraum ist vorhanden. Hier können Fahrräder, Kinderwagen usw. optimal abgestellt werden.

Unter Teilen des Gebäudes befinden sich zwei Gewölbekeller.

Die Gasheizung und Warmwasseraufbereitung wurde im Dezember 2022 erneuert.

Energieausweis: Ein Bedarfsausweis (H) liegt vor.

## Ausstattung

Wichtiges im Überblick:

Zimmer (Wohnung):8

Wohnfläche ca.: OG und DG ca. 160 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: Wohn- und Geschäftshaus ca. 190 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: EG Gewerbefläche ca. 120 m<sup>2</sup>

Objektzustand: Das Dach des Geschäftshauses sowie des angrenzenden Lagers sollte in den nächsten Jahren saniert werden. Die Wohnung müsste renoviert werden, könnte jedoch theoretisch auch sofort bewohnt werden.

Es gibt eine von der Stadt Haßfurt förderfähige Gestaltungssatzung für die Gebäude in Innenstadtlage.

Baujahr: ca. 1890

Heizungsart: Gasheizung NEU (Dez. 2022)

Energieausweis: Ein Bedarfsausweis liegt vor. (H)

Bezugsfrei: Ab sofort

Provision: Provisionsfrei von Privat

KONTAKT: Engelmessgasse@web.de

**NACHDEM BEI UNSEREM LETZTEN KAUFINTERESSENTEN DER NOTARTERMIN AUFGRUND VON FINANZIERUNGSPROBLEMEN GEPLATZT IST, STEHT DIE IMMOBILIE JETZT WIEDER ZUM VERKAUF!**

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Kamin

**Lage**

In unmittelbarer Nähe der Immobilie befindet sich eine Tiefgarage.

Der Markplatz, Promenade mit Kinderspielplatz, Bahnhof und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Metzger und Bäcker sind zu Fuß erreichbar.

In Haßfurt finden Sie eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften, sowie Kindergärten, Schulen, Ärzten und ein Krankenhaus.

Haßfurt liegt sehr verkehrsgünstig zwischen Schweinfurt (ca. 25 km) und Bamberg (ca. 40 km) mit guter Anbindung zur A70.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	276,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Flur OG



Ess- / Wohnzimmer OG



# Exposé - Galerie



Küche OG



Zimmer 1 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



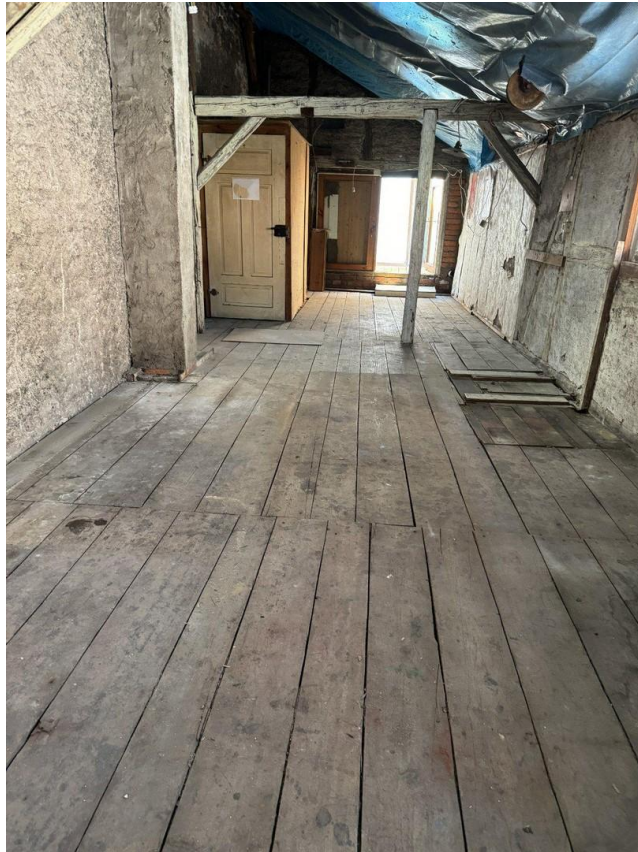
Zimmer 3 OG



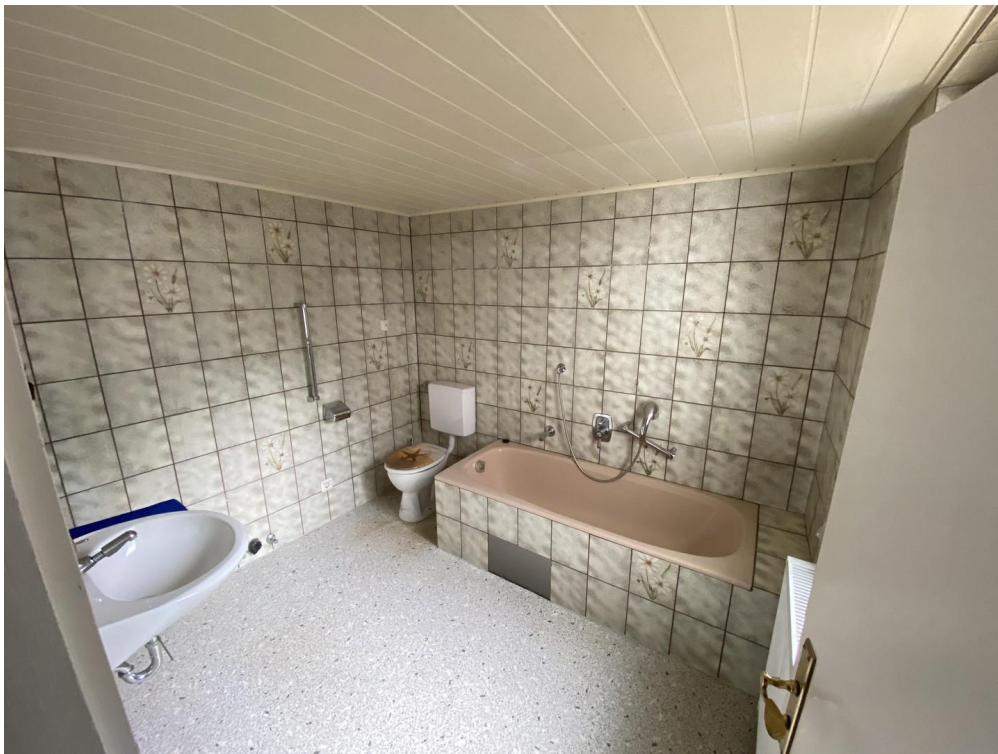
Balkon OG



# Exposé - Galerie



Abstellfläche OG



Bad OG



# Exposé - Galerie



Zimmer 1 DG



Zimmer 1 DG

# Exposé - Galerie



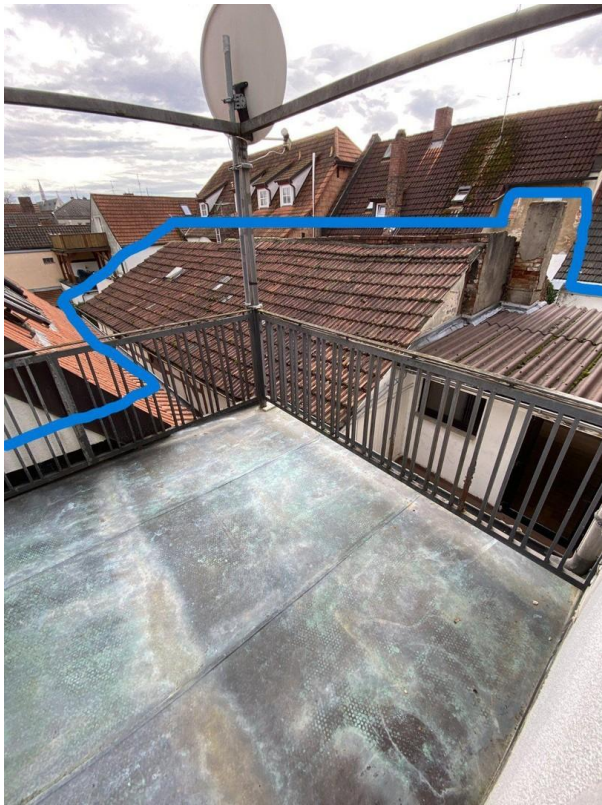
Zimmer 2 DG



Zimmer 3 DG



# Exposé - Galerie



Dachterasse DG



WC/Dusche Dachgeschoss



Gasheizung Dez. 2022 EG



# Exposé - Galerie



Laden-/Verkaufsfläche EG



Laden-/Verkaufsfläche EG

# Exposé - Galerie



Büro EG



Büro EG

# Exposé - Galerie



Gewerbefläche EG



Gewerbefläche EG



# Exposé - Galerie

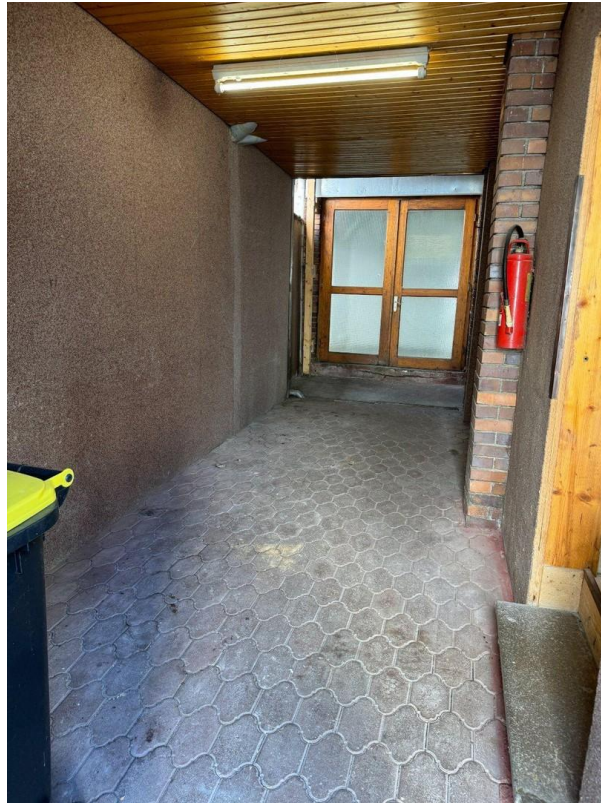


Gewerbefläche EG



WC / Gewerbe

# Exposé - Galerie



Überdachter Hof



Keller 1

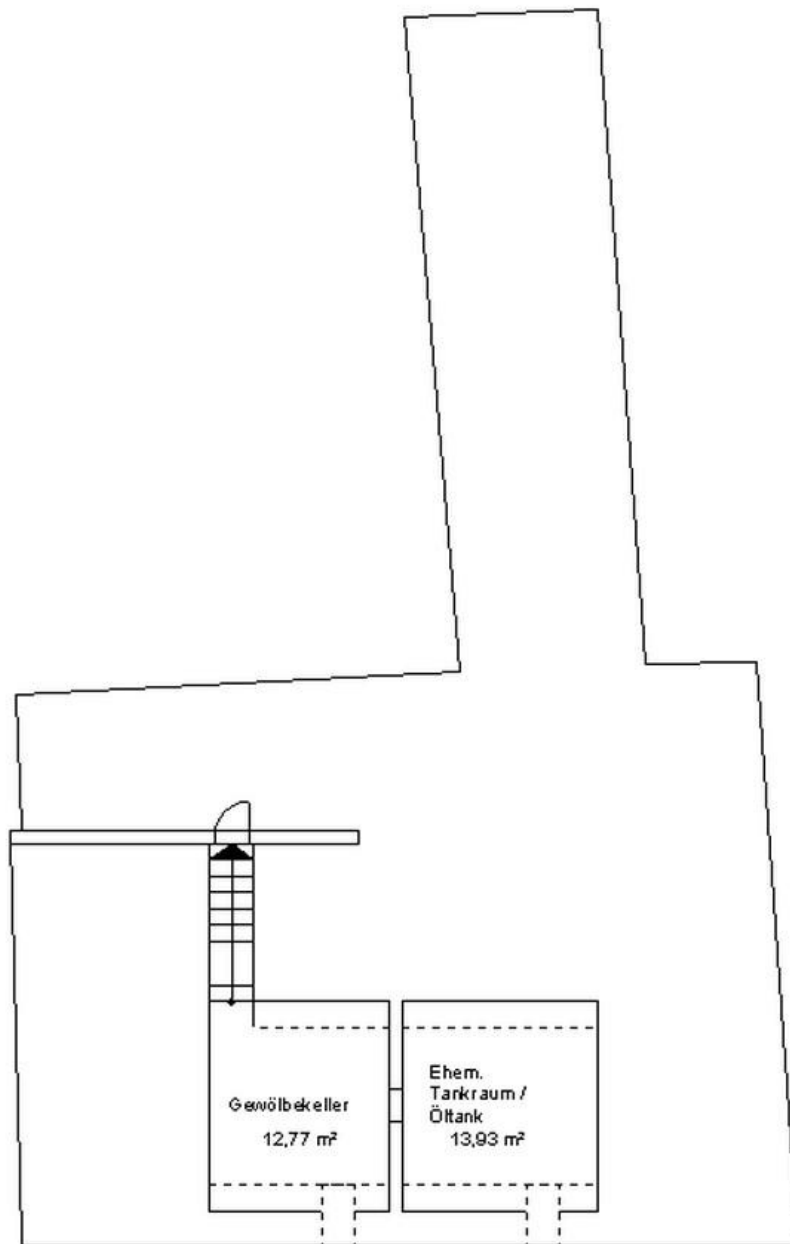
# Exposé - Galerie



Keller 1



# Exposé - Grundrisse



Maßstab: 1:100

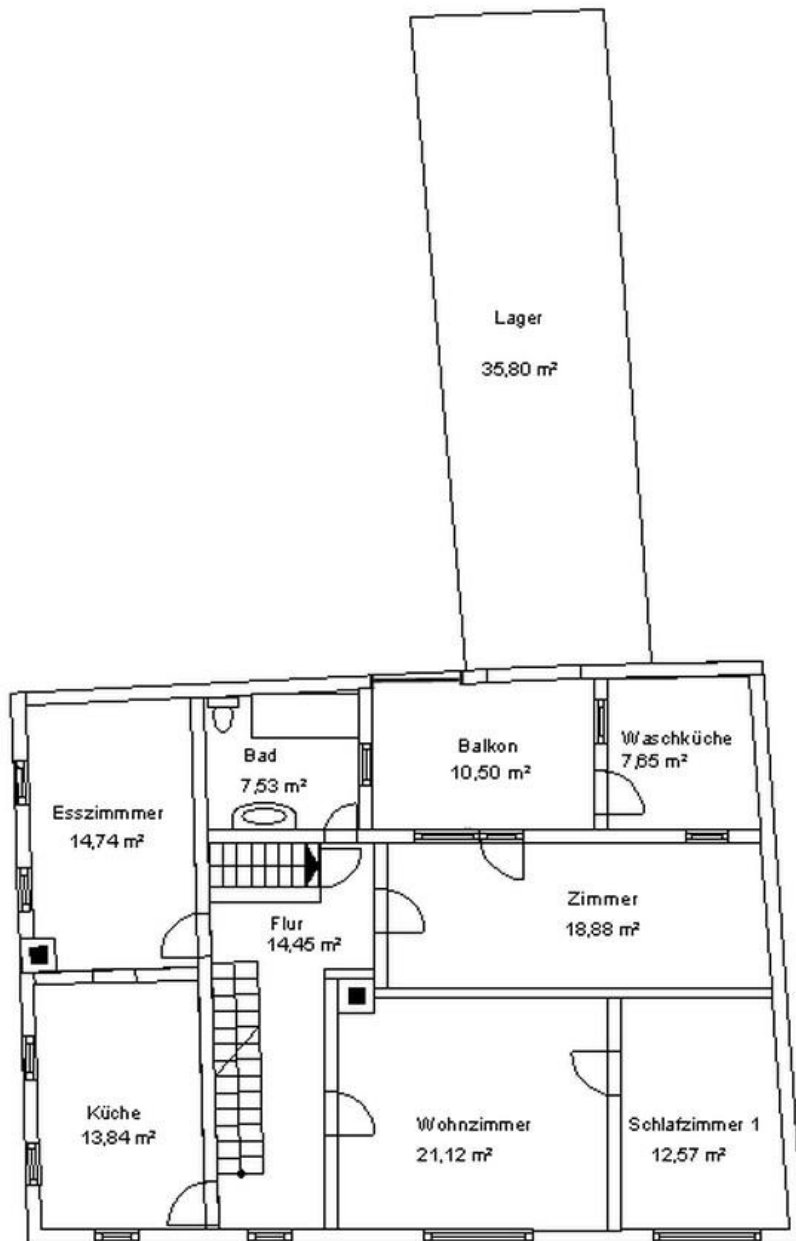
Gesamtfläche  
Kellergeschoss  
26,70 m²

Wohn- / Geschäftshaus  
Engelmeßgasse, 97437 Haßfurt

Kellergeschoss

Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Maßstab: 1:100

Gesamtfläche  
Obergeschoss  
152,87 m<sup>2</sup>

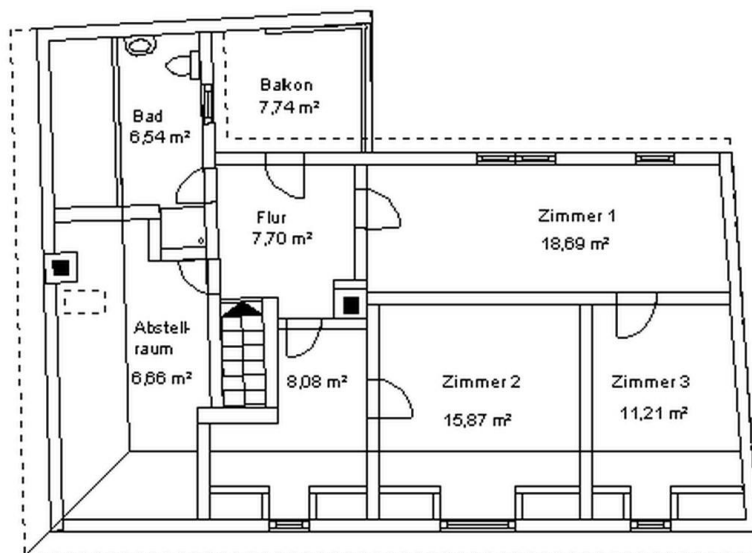
Wohn- / Geschäftshaus  
Engelmeißgasse, 97437 Haßfurt  
Obergeschoss

Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Lageplan



Maßstab: 1:100

Gesamtfläche  
Dachgeschoss  
82,49 m<sup>2</sup>

Wohn- / Geschäftshaus  
Engelmeßgasse, 97437 Haßfurt

Dachgeschoss

Dachgeschoss