

Geisa

# Ladenfläche in repräsentativem Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage

Property ID: 22226019



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 149.000 EUR**

Property ID: 22226019 - 36419 Geisa

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22226019 - 36419 Geisa

## At a glance

Property ID	22226019	Purchase Price	149.000 EUR
Roof Type	Mansard roof	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Total Space	ca. 125 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Garage	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 125 m <sup>2</sup>

Property ID: 22226019 - 36419 Geisa

## Energy Data

Energy Source	OEL	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	15.07.2032		

Property ID: 22226019 - 36419 Geisa

## The property



Property ID: 22226019 - 36419 Geisa

## The property



Property ID: 22226019 - 36419 Geisa

## The property



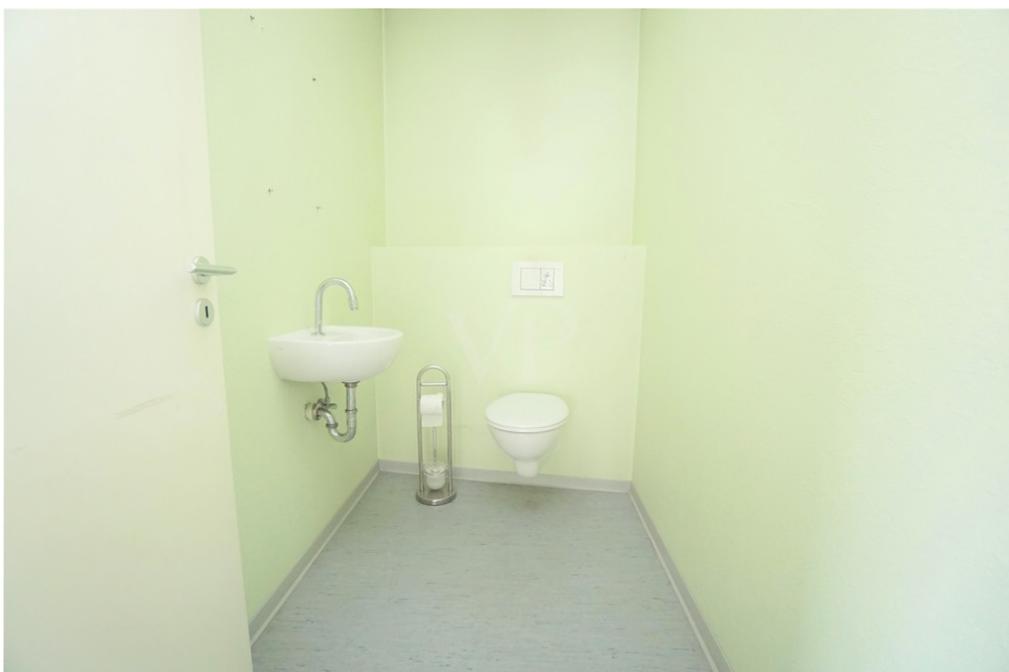
Property ID: 22226019 - 36419 Geisa

## The property



Property ID: 22226019 - 36419 Geisa

## The property



Property ID: 22226019 - 36419 Geisa

## The property



Property ID: 22226019 - 36419 Geisa

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Fulda**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Property ID: 22226019 - 36419 Geisa

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

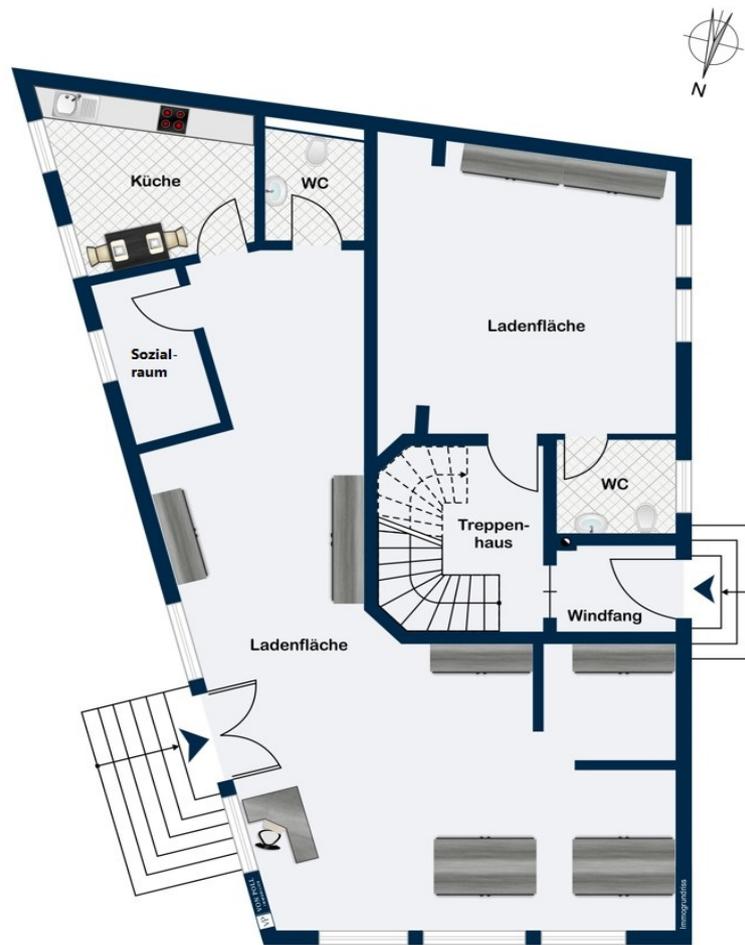
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0661 - 48 04 359 0

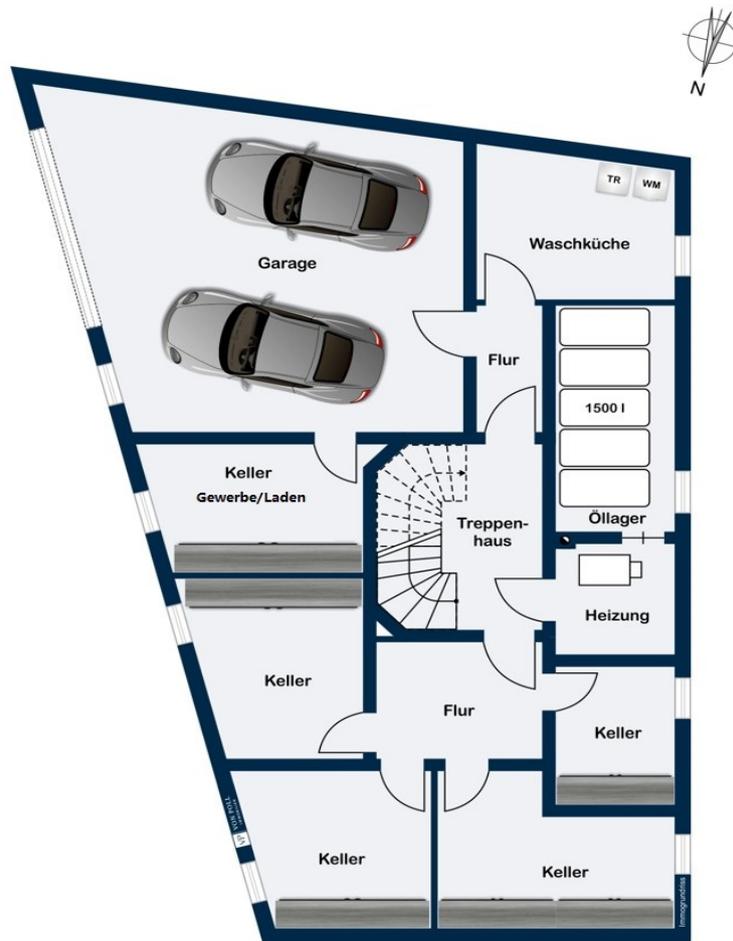
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 22226019 - 36419 Geisa

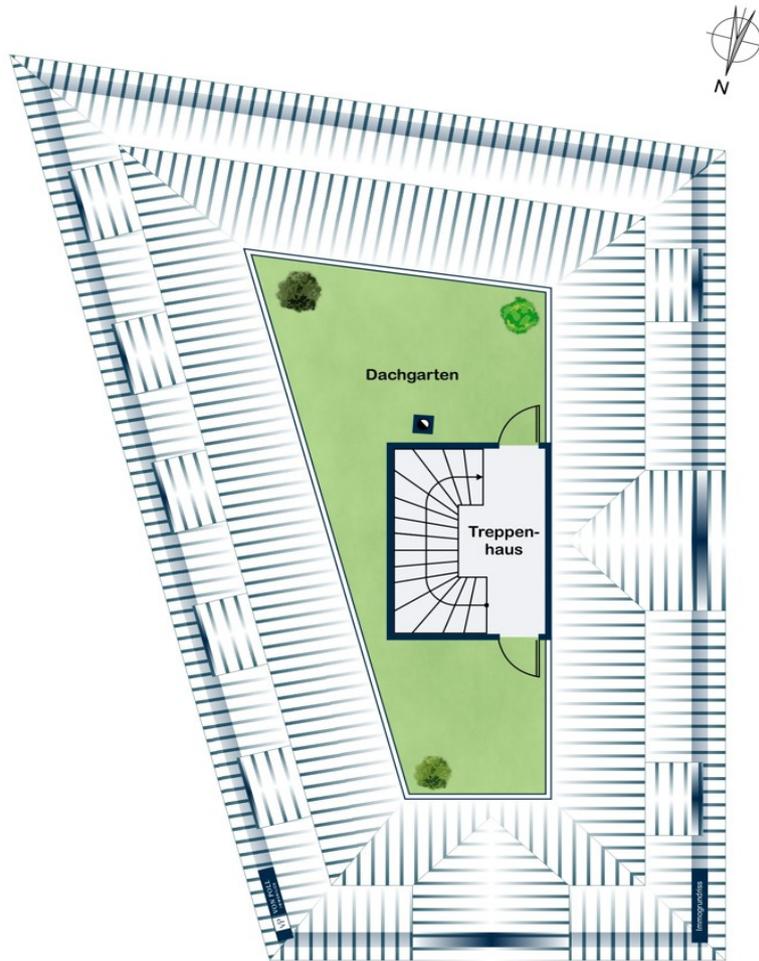
## Floor plans



Erdgeschoss



Kellergeschoss



Dachgarten

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22226019 - 36419 Geisa

## A first impression

Diese angebotene Ladenfläche in zentraler Lage im Stadtkern von Geisa befindet sich im Erdgeschoss eines repräsentativen Wohn- und Geschäftshauses. Die Immobilie wurde im Jahr 1996 erbaut. Die helle Ladenfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> ist derzeit in zwei separate Bereiche mit je einem eigenen Eingang aufgeteilt. Da die Trennung durch eine Leichtbauwand erfolgt ist, können die beiden Flächen bei Bedarf auch wieder zusammengelegt oder miteinander verbunden werden. Die Anteile Verkaufs- und Nebenfläche sind variabel. Im derzeit größeren Bereich finden Sie die Hauptladenfläche, eine Küche, ein WC mit Waschbecken sowie ein Sozialraum. Dieser Bereich wurde zuletzt von einem Friseursalon genutzt, weshalb zwei Wasseranschlüsse für Friseurwaschbecken vorhanden sind. In den kleineren Bereich gelangen Sie durch die Haustür auf der anderen Hausseite. Der Raum wurde zuletzt von einer Fahrschule genutzt und verfügt ebenfalls über ein separates WC mit Waschbecken. Die Gesamtfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> teilt sich derzeit grob wie folgt auf: Verkaufsfläche: ca. 100 m<sup>2</sup> (davon ca. 70 m<sup>2</sup> ehemaliger Friseur + ca. 30 m<sup>2</sup> ehemalige Fahrschule) Küche: ca. 13 m<sup>2</sup> Sozialraum: ca. 5 m<sup>2</sup> WC 1: ca. 3 m<sup>2</sup> WC 2: ca. 4 m<sup>2</sup> Im Keller ist der Einheit eine Doppelgarage und ein abschließbarer Abstellraum, welcher als Lager genutzt werden kann, zugeordnet. Des Weiteren finden Sie im Keller einen gemeinschaftlichen Waschraum sowie die Heizungsanlage. Eine Besonderheit ist der Dachgarten, welcher gemeinschaftlich genutzt werden kann. Die Heizung war eine Öl-Zentralheizung aus dem Baujahr und wird noch dieses Jahr gegen eine neue Gas-Zentralheizung aus 2023 ausgetauscht. Die Fenster sind 2-fach verglaste weiße Holzfenster. Die Immobilie wird frei übergeben. Die Übergabe kann kurzfristig erfolgen.

Property ID: 22226019 - 36419 Geisa

## Details of amenities

- Massive Bauweise
- 2 Toiletten (Kunden oder Mitarbeiter)
- Sozialraum
- Separate Küche
- Neue Gas-Zentralheizung aus 2023 (ab Nov./Dez. 23)
- 2-fach verglaste Holzfenster + Schaufenster
- Doppelgarage
- Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Waschraum und Dachgarten

Property ID: 22226019 - 36419 Geisa

## All about the location

Die Stadt Geisa liegt im Süden des Wartburgkreises an der hessisch-thüringischen Landesgrenze und gehörte einst zum Hochstift Fulda. Geisa hat rund 4800 Einwohner und ist auch als Point-Alpha-Stadt bekannt, da sich in unmittelbarer Nähe die gleichnamige Gedenkstätte befindet. Neben der Kernstadt gibt es elf Stadtteile. Das Besondere ist die einladende Altstadt aus überwiegend historischer Bausubstanz. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, eine Apotheke, eine Tankstelle, Banken, Restaurants und weitere Geschäfte sind in Geisa vorhanden. Es gibt einen Kindergarten, eine Grundschule und eine weiterführende Schule. Die herrliche Landschaft der Thüringer Rhön mit Rad- und Wanderwegen sowie verschiedene Vereine bieten vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Hünfeld erreichen Sie in ca. 16 km, Bad Salzungen in ca. 30 km, Fulda in rund 35 km.

Property ID: 22226019 - 36419 Geisa

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.7.2032.  
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 107.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 37.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 22226019 - 36419 Geisa

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Schmitt

---

Karlstraße 37 Fulda  
E-Mail: [fulda@von-poll.com](mailto:fulda@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)