

## ALHEIM-Hergershausen:



### **Energetisch saniert, großzügig, nahezu uneinsehbar: einzugsbereites Wohnhaus für 1-2 Familien oder Büro**

Grundstücksfläche ca.: 1.833 m<sup>2</sup>

Zimmer: 9 Zimmer / Küche / 4 Bäder / Gäste-WC

Wohn- und Bürofläche ca.: 275 m<sup>2</sup> (Wohnfläche EG und DG: 217 m<sup>2</sup>)

Baujahr ca.: 1981 / 1998

**Kaufpreis: 520.000 €**

# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Zimmer:	9	Baujahr ca:	1981 / 1998
Wohnfläche EG-DG:	217 m <sup>2</sup>	Stellplatz:	5
Büro / evt. ELW ca:	58 m <sup>2</sup>	Keller:	ja
Nutzfläche ca:	136 m <sup>2</sup>	Etage:	UG, EG, DG
Grundstücksgröße:	1.833 m <sup>2</sup>	Frei ab:	nach Vereinbarung
Heizung:	Wärmepumpe mit Erdwärme	Provision für Käufer:	3,57 % inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Diese besondere Immobilie zeichnet sich aus durch eine tolle, nahezu uneinsehbare Lage – das Haus ist so auf dem großen Grundstück (2 Flurstücke) platziert, dass ein großer pflegeleichter Rasengarten und verschiedene Sonnen- und Schatten-Plätze zur Verfügung stehen. Von 3 Balkonen und einer großen Terrasse hat man einen tollen Weitblick ins Grüne und in den Garten.

Die große teilüberdachte Süd-West-Terrasse mit Zugang zum Garten ist saisonübergreifend nutzbar, verfügt über einen Außenkamin und verbindet Wohnraum und Garten. Die zahlreichen bodentiefen Fenster schenken viel Licht und stellen eine tolle Verbindung zwischen Wohnraum und Außenbereich her.

Der Innenbereich mit guter Raumaufteilung ist sehr großzügig gestaltet, die Ausstattung komfortabel und in den letzten Jahren erneuert mit neuen Tageslichtbädern, Fußbodenheizung (EG und UG), Innen- und Außenkamin, teilweise elektrischen Rollläden, Sauna u.v. mehr.

Energetisch liegt das Haus **sehr gut** mit einer **Energieeffizienzklasse A** (Endenergiebedarf **33,4 kWh/m<sup>2</sup>a**) durch eine neue Heizungsanlage Wärmepumpe mit Tiefenbohrung (Erdwärme), Photovoltaik-Anlage, zweischaliges Mauerwerk, erneuerte Fenster.

Das Objekt wurde zuletzt als großzügiges Einfamilienhaus über EG und DG genutzt mit separat zugänglicher Büroetage im Souterrain. Diese Räume können ggf. auch als Einliegerwohnung mit Terrasse umgenutzt werden.

## Aufteilung:

Erdgeschoss mit ca. 145 m<sup>2</sup>: großzügige Wohnetage erlaubt das Wohnen auf einer Etage – Eingangsdiele mit Tageslicht-Gäste-WC, großer Wohn-Ess-Bereich (ca. 50 m<sup>2</sup>) mit offenem Kamin, Zugang zur großen Terrasse mit einer Grundfläche von ca. 29 m<sup>2</sup> in Süd-West-Ausrichtung mit Außenkamin, Küche mit EBK, Speisekammer.

Ein Flur trennt den „Privat-Bereich“ mit ab mit großem Schlafzimmer mit Balkon und Gartenblick, Ankleide, großes barrierefreies Tageslichtbad (2013), Arbeits- (oder Schlaf-)Zimmer.

Dachgeschoss mit ca. 72 m<sup>2</sup>: Dachstudio mit Westbalkon und Fernblick (mit Küchenanschlüssen), Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Südbalkon und Fernblick, Tageslicht-Dusch-Bad (1998), Abstellraum / kleines Zimmer.

Souterrain: separat zugängliche Bürofläche ca. 58 m<sup>2</sup> oder evt. Umnutzung zur Einliegerwohnung mit 2 Räumen (Küchenanschlüsse vorhanden), Duschbad (2025), vorgelagerte Terrasse.

Im übrigen Bereich Sauna, kleines Duschbad, Technik- und Abstellräume, Werkstatt, Waschraum, Doppelgarage mit Wall-Box mit Zugang zum Haus.

Außen: Doppelcarport, Gartenhaus.

# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

## Ausstattung:

Massiv gebautes Wohnhaus Baujahr 1981 mit zweischaligem Mauerwerk (24 Proton, 7 Kerndämmung, 11.5 Kalksandstein), Heizungsanlage Wärmepumpe in 2020 mit Erdwärmebohrung 3x 100 m, Fußbodenheizung EG und UG, Photovoltaik-Anlage 8,23 kWp von 2011 (20 Jahre 28,74 ct Einspeisevergütung, ca. 8.000 kwh davon 3.000 kwh selbst genutzt), Sauna im UG in 1995, neues barrierefreies Bad EG in 2013 und Tageslicht-Gäste-WC in 2013, neues Duschbad UG in 2025, Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung in 1998 mit elektrischen Rollläden, Fliegengitter, große elektrische Markise, Dachausbau in 1998 mit Dämmung, Einbau einer Dachgaube, Bad DG 1998, alle Fußböden im DG erneuert in 2023, Decken EG erneuert mit Einbaustrahlern in 2023, Bodenbelag EG Naturstein, Hauswarnanlage.

Balkone und Terrasse EG mit neuen Geländern und Belag in 2017, Balkonbelag (Süd) Steingut erneuert in 2025.

Sehr guter Endenergiewert von 33,4 kWh/(m<sup>2</sup>a) **Energieeffizienz-Klasse A.**

Doppelgarage mit Wallbox, elektrischen Toren und Zugang zum Haus, Doppelcarport (1995), Außenstellplatz, Gartenhaus Kalksandstein 1995, komplett angelegte Außenanlage mit gepflastertem Hof, verschiedenen Sitzplätzen und pflegeleichtem Rasengarten (2 Flurstücke), insgesamt 1.833 qm Grundstück.

## Energieausweis:

Energie-Bedarfsausweis, Baujahr 1981, Wärmepumpe mit Erdwärme Jahr 2020, Endenergiebedarf **33,4 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse A)**

## Lage:

In nur 4,5 km Entfernung von Rotenburg liegt der ruhige Ort Alheim-Hergershausen, der im Jahr 2002 den Preis "Unser Dorf" gewann. Eine Struktur mit engagierten Bewohnern und toller Natur zum Wandern, Spazieren und Mountainbikefahren zieht auch junge Familien in den Ort.

Hergershausen liegt geografisch zwischen Kassel und Fulda (jeweils ca. 50 km).

Rotenburg an der Fulda befindet sich in 4,5 km Entfernung. Als Kleinstadt bietet Rotenburg neben dem historischen Stadtkern mit Schloss und Park eine komplette Infrastruktur mit Nahverkehrsbahnhof, weiterführenden Schulen, Kindergärten, ärztlicher Versorgung und Apotheken, Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten sowie ein ausgeprägtes Vereinsleben.

In 4 km Entfernung befindet sich Alheim-Heinebach, ebenso mit Bahnanbindung und Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Kindergarten.

## Sonstiges:

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Diesem Exposé liegen Angaben des Verkäufers zugrunde. Die Haftung für einfache Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## Provisionshinweis und Widerrufsbelehrung:

*Es handelt sich um ein provisionspflichtiges Angebot: die Provision für den Käufer in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. ist mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.*

Im Falle eines Zustande kommenden Vertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, senden Sie uns eine schriftliche Mitteilung per Post, Fax oder email an oben genannte Adresse. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider



**ROTENBURG IMMOBILIEN**  
Untertor 7  
36199 Rotenburg a.d. Fulda

Telefon 06623 / 914 23 10  
Telefax 06623 / 914 23 11  
Mobil 0173 / 537 66 20

Immobilienvermittlung und Architektur  
[www.rotenburg-immobilien.de](http://www.rotenburg-immobilien.de)  
[schneider@rotenburg-immobilien.de](mailto:schneider@rotenburg-immobilien.de)

# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider



## Gartenhaus



# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider



Terrasse EG

# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Terrasse EG



Balkon EG



# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Dachgeschoss:



Westbalkon DG



Südbalkon



Ausblick Südbalkon



Bad DG



# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Souterrain:



Terrasse / separater Eingang



Sauna



Wärmepumpe mit Erdwärme



Garage





