

BEBRA:



Großes Wohnhaus Energieklasse A für 1-3 Parteien oder Büro, Wintergarten, Garagen und toll angelegtem Garten in bester Wohnlage stadtnah in Bebra

Grundstücksfläche ca.: 708 m²

Zimmer: 10 Zimmer / 3 Küchen / 2 Bäder / 4 WC

Wohn- und Bürofläche (oder ELW) ca.: 344,58 m²

Baujahr ca.: 1997

Kaufpreis: 495.000 €

ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Grundstücksgröße:	708 m ²	Baujahr:	1997
Wohnfläche EG:	145,65 m ²	Stellplatz:	Doppelgarage, 5 Außen
Wohnfläche DG:	91,14 m ²	Keller:	ja
Bürofläche UG:	107,79 m ²	Etage:	UG, EG, DG
Nutzfl. Keller, Garage:	75,44 m ²	Frei ab:	sofort
Heizung:	Gaszentralheizung	Provision für Käufer:	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Das geräumige Wohnhaus aus dem Baujahr 1997 mit ca. 316 m² Wohn- bzw. Bürofläche steht auf einem ca. 708 m² großen Grundstück in bester Wohnlage in Bebra – Schulen, Kindergarten, der Nahverkehrsbahnhof sowie die Innenstadt mit allen Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich in Laufweite.

Das Haus hat sehr großzügige Wohnräume mit teilw. über 40 m² und öffnet sich zur Südseite mit toll angelegtem Garten, Terrasse, großem Wintergarten mit Zugang zum Garten und schönem Weitblick ins Grüne.

Das Gebäude wurde zeitgleich mit dem Nachbargebäude errichtet und einseitig angebaut, jedoch steht jedes Haus eigenständig mit eigener Außenwand.

Zum Haus gehört eine Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor, sowie 5 Außenstellplätze.

Energetisch liegt das Haus mit **44,8 kWh/m²a** und **Energie-Effizienzklasse A** top: Heizungsanlage mit Gasbrennwert-Gerät aus dem Jahr 2010, Solarthermie für Heizungsunterstützung und Brauchwassererwärmung. Für die Photovoltaik-Anlage von 2010 mit 8,36 kWp läuft noch ein Stromeinspeisungsvertrag bis 2030.

Wasserzisterne für Toilettenspülung, Hauswirtschaftsraum und Gartenbewässerung.

Aufteilung:

Erdgeschoß als Wohnetage mit großzügigem Wohn-Eßbereich (über 48 m²), großem Wintergarten mit Zugang zum Garten, Küche, 3 Schlaf-Zimmer, Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, Tageslicht-Gäste-WC – gesamt 146 m²

Dachgeschoß als Wohnetage mit großzügigem Wohn-Eß-Bereich (über 43 m²), 2 (Schlaf-)Zimmer, Küche (oder zusätzliches Zimmer), Tageslicht-Bad mit Dusche, Tageslicht-Gäste-WC – gesamt 91 m²

Souterrain, zuletzt als Büroetage genutzt, mit 1 Großraum-Büro (über 67 m²), Einzelbüro mit Zugang zur Terrasse, Teeküche, WC-Anlage für Damen und Herren, Technik- und Abstellraum – gesamt 108 m².

Für den Umbau von Gewerbe zu Wohnraum gibt es seit 01.07.26 ein neues Förderprogramm mit bis zu 30.000 € pro Wohneinheit - „Gewerbe zu Wohnen“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSb):

<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2026/06/gewerbe-wohnen.html>

Ausstattung:

Massiv gebautes Wohnhaus Baujahr 1997, Nutzungsmöglichkeit als großes Wohnhaus, jede Etage separat oder Einliegerwohnung oder teilweise Bürofläche (Nutzung bislang). Anbau mit Garagenerweiterung und Abstellraum in 2005, Wintergarten aus dem Jahr 2006 mit Zugang zum Garten, Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Bodenbeläge meist Parkett und Fliesen, Badsanierung EG und DG im Jahr 2014,

Energieeffizienzklasse A, Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2010, Solaranlage für Brauchwassererwärmung, Photovoltaikanlage von 2010 mit 8,36 kWp und Einspeisevergütung bis 2030, elektrodynamisches Wasserbehandlungsgerät von 2021, Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor, 5 gepflasterte Außenstellplätze vor dem Haus, Gartenanlage mit Wasserlauf, Außenbeleuchtung, Terrasse und Sitzflächen, Zisterne 6,5 m³ für Toilettenspülung, Hauswirtschaftsraum und Gartenbewässerung, Befreiung Oberflächenwasser.

Insgesamt ist das Objekt sehr gepflegt.

Energieausweis:

Energie-Verbrauchsausweis, Baujahr 1997, Erdgas und Solarthermie, Wärmeerzeuger Baujahr 2010, 44,8 kWh/m²a **Energieeffizienzklasse A**

Lage:

Das Haus liegt in sehr guter Wohnlage in Bebra. Die Innenstadt, Nahverkehrsbahnhof, Schulen und Kindergarten sind fußläufig erreichbar.

Bebra verfügt als Kleinstadt über eine gute Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzten, Schulen sowie ein ausgeprägtes Vereinsleben. Über gute Verkehrsanbindung an die Bundesstraße angeschlossen, liegt Bebra zwischen Bad Hersfeld und Rotenburg bzw. Fulda, Kassel und Eisenach. Als Knotenpunkt mehrerer Eisenbahnstrecken ist Bebra auch IC-Haltebahnhof.

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





Erdgeschoss:



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
schneider@rotenburg-immobilien.de



Dachgeschoss:





Souterrain:





