

LUDWIGSAU-Ersrode:



Gepflegtes Landhaus mit Turmzimmer für 1-bis 2 Familien in Ludwigsau-Ersrode

Grundstücksfläche ca.: 765 m²
Zimmer: 8 Zimmer / 2 Küchen / 2 Bäder
Wohnfläche ca.: 174 m²
Baujahr ca.: 1922 / 1997

Kaufpreis: 179.000 €

Zimmer:	8	Baujahr ca:	1922 / 1997
Anzahl Schlafzi.:	4	Stellplatz:	Carport
Wohnfläche ca:	174,45 m²	Keller:	ja
Nutzfläche ca:	159 m²	Etage:	UG, EG, DG
Grundstücksgröße:	765 m²	Frei ab:	nach Vereinbarung
Heizung:	Ölzentralheizung Feststoffkessel, Kachelofen	Provision für Käufer:	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Das Landhaus ursprünglich aus dem Jahr 1922 wurde im Jahr 1997/1998 um einen Anbau erweitert, in dem sich ein toller großzügiger Wohn-Essbereich mit Balkon und Kachelofen sowie ein Arbeits- und Lesebereich im zweistöckigen Turmzimmer befindet. Das Haus steht auf einem 765 qm großen Grundstück mit Garten und einem großen neu errichteten Doppelcarport. Im Seitenflügel befinden sich ein Hobbyraum/ Home-Office/ Fitnessraum und ein in 2017 ausgebauter Sauna- und Ruheraum (ohne Sauna, Anschlüsse vorhanden) mit vorgelagerter schmaler Terrasse und tollem Ausblick ins Grüne

Haus und Garten sind gepflegt und einzugsbereit.

Benachbart zum Haus befindet sich eine Gewerbehalle mit ruhigem Betrieb. Es besteht ein Wegerecht über das Gewerbegrundstück.

Das Haus wurde als 2-Familienhaus genutzt mit je einer Wohneinheit pro Etage:

Erdgeschoss: geräumige Wohnküche (ohne Einbauküche) mit Zugang zum großzügigen Wohn-Ess-Bereich im Anbau mit Kachelofen und Balkon mit Zugang zum Garten, Arbeitszimmer und zweistöckiges Turmzimmer (Lese-/ Fernsehbereich), 2 (Schlaf-)Zimmer (können miteinander verbunden werden, Tageslichtbad erneuert in 2017).

Dachgeschoss: Wohnküche (inklusive Einbauküche von 2012), Abstellraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Tageslichtbad erneuert in 2016.

Seitenflügel: Hobbyraum /Homeoffice/ Fitnessraum mit Zugang zum Hof und zum Garten, Sauna- und Ruheraum (ohne Sauna) und schmale Außenterrasse mit Blick über die Felder.

Untergeschoss: Werkstatt, Waschraum, Abstell- und Heizungsraum (neue Ölzentralheizung mit Brennwertkessel, zusätzlich Festbrennstoff-Kessel).

Ausstattung:

Wohnhaus Baujahr 1922, Anbau im Jahr 1997/1998, Erneuerung Dachdeckung ca. Anfang der 90er-Jahre, Holzfenster mit Isolierverglasung im Anbau 1998, sonstige Fenster meist 1987, Bodenbeläge Parkett, Fliesen, im DG meist Laminat, Erneuerung Bad EG in 2017 (ohne Waschtischanlage) und Bad DG in 2016, Kachelofen von 1998, Erneuerung Heizkörper nach und nach, Balkon mit Zugang zum Garten, inklusive Einbauküche im DG aus dem Jahr 2012, Erneuerung Sauna- und Ruheraum im Jahr 2017 (ohne Sauna, Anschlüsse vorhanden), Doppelcarport neu im Jahr 2021.

Ölzentralheizung mit Brennwertkessel aus dem Jahr 2021, 3000 Liter doppelwandige Öltanks aus 2006, zusätzlich Festbrennstoff-Kessel aus dem Jahr 2009, Zisterne 3000 Liter von 1997.

Energieausweis:

Energie-Bedarfsausweis befindet sich in Ausstellung

Lage:

Ersrode liegt zwischen den Städten Rotenburg an der Fulda, Bad Hersfeld und Homberg (Efze) in ruhiger, waldreicher Gegend. Das nahe gelegene Naturschutzgebiet "Malchustal" eignet sich zum Wandern oder Mountain-Bike fahren.

Rotenburg an der Fulda mit kompletter Infrastruktur und Bahnanbindung befindet sich in 16 km Entfernung, in 8 km Entfernung befindet sich der Demeter-Kirchhof Oberellenbach mit Hofladen. Die Entfernung nach Bad Hersfeld beträgt ca. 21 km, die nächste Autobahnauffahrt zur A7 Bad Hersfeld (West) befindet sich in ca. 10 km Entfernung, die Auffahrt Homberg (Efze) befindet sich ca. in 11 km Entfernung.

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
schneider@rotenburg-immobilien.de

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

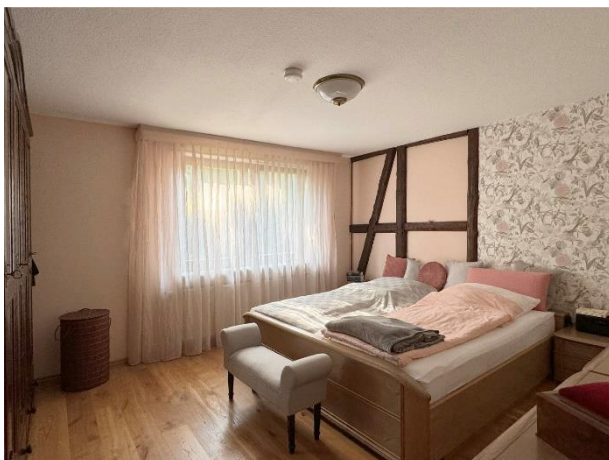
Immobilienvermittlung und Architektur
www.rotenburg-immobilien.de
schneider@rotenburg-immobilien.de



Turmzimmer unten



Turmzimmer oben



Dachgeschoss



Seitenflügel



Hobbyraum/Fitness/Office



Sauna- und Ruheraum



Heizungsraum

