

LUDWIGSAU-Ersrode:



Naturnah am Wald und ruhige Lage mit Ausblick – Holzblockhaus auf 2.723 qm Grundstück in Ludwigsau-Ersrode

Grundstücksfläche ca.: ca. 2.723 m²

Zimmer: 3 Zimmer / Galerie / Küche / Wintergarten / 2 Bäder

Wohnfläche ca.: 180 m²

Baujahr ca.: 1980, 2021 renoviert

Kaufpreis: 259.000 €

Zimmer:	4	Baujahr ca.:	1980 / 1997 / 2021
Anzahl Schlafzi.:	2-3	Stellplatz:	Doppelgarage
Wohnfläche ca.:	180 m ²	Keller:	ja
Nutzfläche ca:	44 m ²	Etage:	UG, EG, DG
Grundstücksgröße:	ca. 2.723 m ²	Frei ab:	sofort
Heizung:	Öl-Zentralheizung	Provision für Käufer:	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Das große Grundstück mit ca. 2.723 m² grenzt an ein Buchenwaldstück und liegt absolut ruhig. Es ist parkartig gewachsen mit altem Baumbestand, freien Wiesen, Gartenteich, Feuerstelle und bietet viele schöne Plätze zum Verweilen. Das Haus ist optimal nach Süden ausgerichtet und von Balkon und Terrasse hat man einen weiten Blick über den Ort und in die Landschaft. Zufahrt mit elektrischem Schiebetor zur Doppelgarage.

Das Haus wurde 1980 in Holzblockbauweise errichtet und in 1997 ökologisch saniert, zu den Maßnahmen zählten Dämmmaßnahmen mit Isofloc, Austausch der meisten Fenster in 2003, Haustüre 2004, Wintergartenanbau in 2001, etc. Ein Raumlufgutachten wurde in 2019 erstellt mit dem Ergebnis -ohne Beanstandung-.

Das Haupthaus ist ausgestattet mit Fußbodenheizung im Erdgeschoß. Die Wohnfläche beträgt ca. 180 qm, aufgeteilt in einen sehr geräumigen Wohn-Ess-Bereich mit bodentiefen Fenstern zum Balkon / Terrasse und eingezogener Galerie als Bibliothek-/Arbeits- und Schlafebene. Zentraler Punkt des Wohnbereiches ist der Kamin. Ein Wintergarten bietet einen tollen Ausblick ins Grüne und über die Landschaft. Küche zum Essbereich geöffnet mit Einbauküche.

Auf gleicher Ebene befinden sich ein sehr geräumiges Schlafzimmer mit Ankleidebereich und ein Bad, erneuert in 2021.

Im Souterrain befinden sich ein sehr großzügiges Zimmer mit Bad, erneuert in 2021, und Wintergarten. Anschlüsse für eine Küche sind vorhanden. Dieser Bereich ist auch von außen über einen separaten Eingang zu erreichen.

Ausstattung:

Haus in Holzblockbauweise von 1980, in 1997 ökologisch saniert, in 2021 renoviert, Fußbodenheizung im EG, Kachelofen, Empore/Galerie, Bodenbeläge Fliesen, Kork, Parkett, Holzfenster mit Isolierverglasung meist aus 2003, Erneuerung beider Bäder und Fußbodenbelag Souterrain in 2021, Öl-Zentralheizung mit Heizkessel aus dem Jahr 2022.

Großes Grundstück in grüner Lage am Wald, Zufahrt mit elektrischem Schiebetor, Doppelgarage.

Energieausweis:

Energieausweis befindet sich in Ausstellung, abgelaufener Energieausweis bei 149,5 kWh/m²a

Lage:

Das Wohnhaus befindet sich in ruhiger Süd-Lage am Ortsrand von Ludwigsau-Ersrode. 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 12 km Entfernung befindet sich Alheim-Heinebach mit Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof, Kita, Grundschule. 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 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

Dipl.-Ing. Stefani Schneider







