Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Telefon 06623 / 914 23 10 Telefax 06623 / 914 23 11 Mobil 0173 / 537 66 20 schneider@rotenburg-immobilien.de

NENTERSHAUSEN:



Großzügiges Wohnhaus mit Weitblick, vielen Terrassen und Schwimmbad mit Sauna in Nentershausen

Grundstücksfläche ca.: 1.058 m²

Zimmer: 9 Zimmer / Küche / 2 Bäder / Schwimmbad

Wohnfläche ca.: 250 m²

Baujahr ca.: 1964 / 1976

Kaufpreis: 259.000 €

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Zimmer: 9 Baujahr ca: 1964 / 1976

Anzahl Schlafzi.: 5 - 6 Stellplatz: Doppelgarage

Wohnfläche ca: 250 m² Keller: ja

Nutzfläche ca: 86 m² Etage: UG, EG, OG

Grundstücksgröße: 1.058 m² Frei ab: sofort

Heizung: Ölzentralheizung Provision für Käufer: 3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Das sehr großzügige Anwesen mit Schwimmbad befindet sich auf einem 1.058 m² großen Grundstück. Die Lage ist sehr ruhig mit tollem Weitblick über Nentershausen, rückseitig mit unverbautem Blick ins Grüne. Grundschule, Kindertagesstätte, Supermarkt und Schwimmbad befinden sich in der näheren Umgebung.

Die vielen bodentiefen Fenster erlauben den direkten Ausgang zu den vielen Terrassen und Balkonen, fluten die Räume mit Licht und beziehen den Außenraum optimal in den Wohnraum mit ein.

Eine Besonderheit sind die sehr großzügig geschnittenen Wohnräume – das Wohn-Ess-Zimmer mit Parkettboden und offenem Kamin, Panoramafenstern und Zugang zur Hauptterrasse hat eine Größe von über 50 m².

Die beiden Garagen mit Zugang zum Wohnhaus nehmen die Hanglage geschickt auf.

Aufteilung:

UG – Garagen mit Zugang zum Wohnhaus, großer Partyraum mit Bar, Heiz- und Abstellräume.

EG – großes Wohn-Ess-Zimmer mit offenem Kamin (mit Heizungsunterstützung), Küche, Gäste-WC, 2 kleinere Zimmer verbunden durch Flügeltüre mit Rundbogen, Bad mit Zugang zum großen Schwimmbecken (außer Betrieb, sanierungsbedürftig) mit Sauna.

Hauptterrasse vor Wohnbereich, Terrasse vor Wellnessbereich, Terrasse vor Küche. OG – freitragende Kunststeintreppe ins Obergeschoss als Vollgeschoss (raumhohe Zimmer ohne Schrägen). Kaminzimmer mit Parkett und offenem Marmorkamin (mit Heizungsunterstützung), 4 (Schlaf-)Zimmer, Tageslichtbad mit Whirlwanne. Großer Balkon mit tollem Weitblick, Terrasse über Wellnessbereich mit Außenkamin.

Ausstattung:

Haus aus dem Baujahr 1964, Anbau in 1976 für Schwimmbad mit Sauna im EG (Anrechnung Wohnfläche zur Hälfte) und Terrasse mit Außenkamin im OG, 2 offene Kamine in EG und OG mit Heizungsunterstützung, Öl-Zentralheizung mit Heizkessel aus dem Jahr 1976 und Brenner von 1994, Dachdeckung Eternit aus dem Baujahr, Aluminiumfenster pulverbeschichtet meist aus 1989, Parkettböden in den großen Wohnräumen (im OG Fischgrätverlegung), freitragende Kunststeintreppe ins OG mit Teppichbelag, Partyraum im Untergeschoss, 2 Garagen mit Zugang zum Haus. Gepflegte Grünanlage mit Terrassen vor Wohnzimmer / Wellness-Bereich / Küche / Terrasse im OG mit Außenkamin und Zugang vom Balkon sowie weitere Terrasse im Grünbereich Hausrückseite.

Das Objekt ist insgesamt renovierungsbedürftig.

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Energieausweis:

Energie-Verbrauchsausweis, Baujahr 1964, Wärmeerzeuger 1976, Öl, Holz, 238 kWh/m²a

Lage:

Die Gemeinde Nentershausen liegt im Landkreis Hersfeld-Rotenburg und hat ca. 2500 Einwohner. Der Ort bietet eine gute Infrastruktur mit Geschäften für den täglichen Bedarf, Allgemein- und Zahnärzte, Kindergarten, Schule, Bäcker, Gastronomie, Freibad, uvm.

Über die nahe gelegene Autobahnauffahrt zur A4 in ca. 12 km Entfernung ist Nentershausen gut angebunden.

Die nächst größeren Städte sind Bad Hersfeld, Kassel, Eisenach und Eschwege. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Sontra und Bebra. Über den NVV besteht eine Busanbindung.

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 Gesamtprovision 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.





























Dipl.-Ing. Stefani Schneider









Obergeschoss









Ausblick vom Balkon



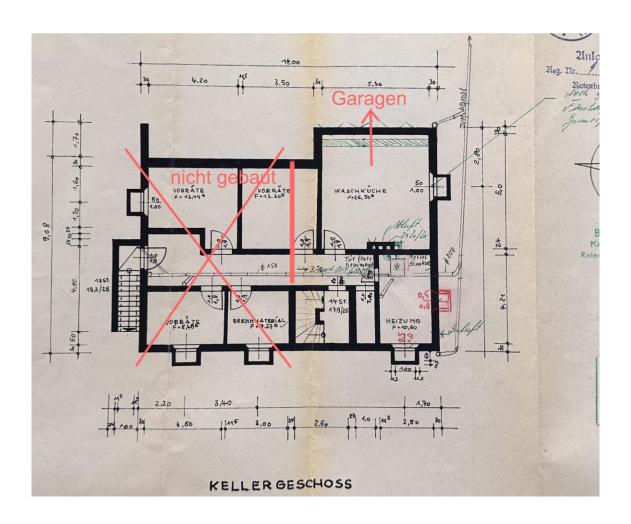


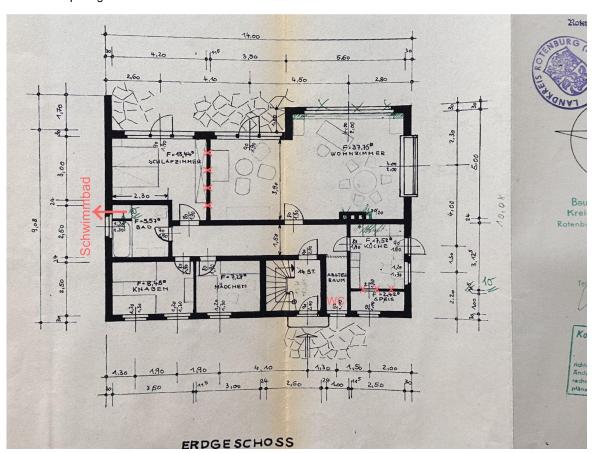


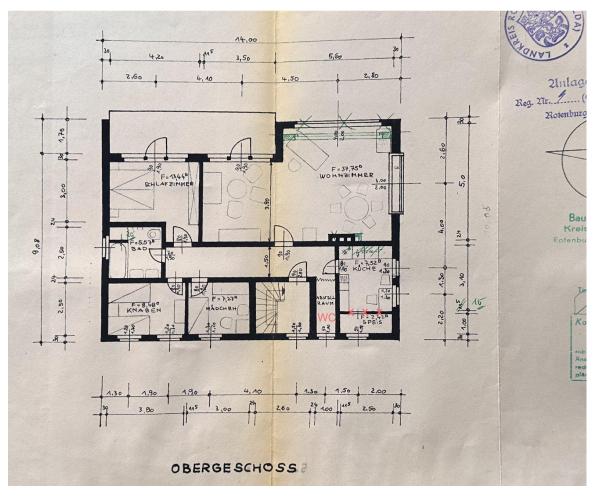




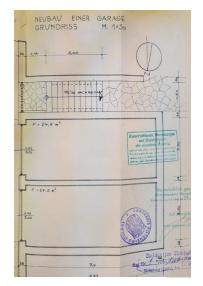


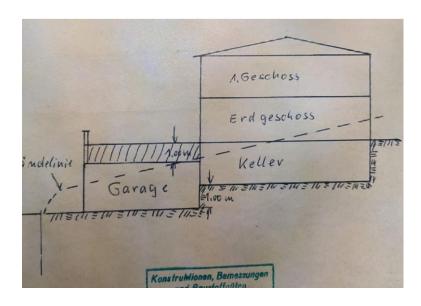




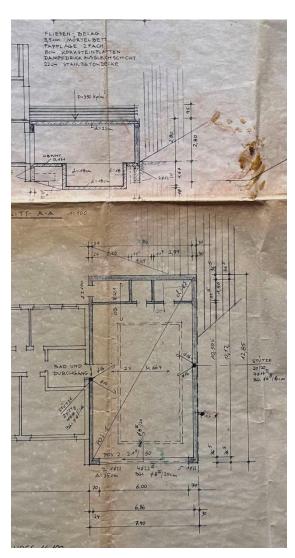


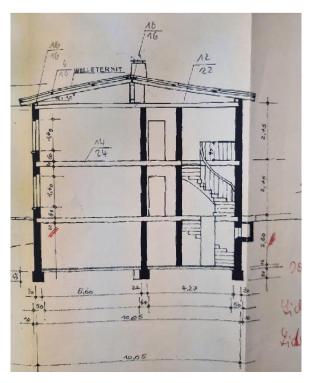
Dipl.-Ing. Stefani Schneider





Garagen





Schwimmbad

Querschnitt