

## NENTERSHAUSEN:



**Baujahr 1997, tolle Lage, großes Grundstück, Blick ins Grüne – Pflegebedarf!**

Grundstücksfläche ca.: 1.294 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5 Zimmer / Küche / 2 Bäder

Wohnfläche ca.: 162 m<sup>2</sup> (zuzüglich Arbeitszimmer UG 24 m<sup>2</sup>)

Baujahr ca.: 1997

**Kaufpreis: 185.000 €**

|                   |                       |                       |                    |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| Zimmer:           | 5                     | Baujahr ca:           | 1997               |
| Anzahl Schlafzi:  | 3-4                   | Stellplatz:           | Außenstellplatz    |
| Wohnfläche ca:    | 162,23 m <sup>2</sup> | Keller:               | ja                 |
| Nutzfläche ca:    | 83,32 m <sup>2</sup>  | Etage:                | UG, EG, DG         |
| Grundstücksgröße: | 1.294 m <sup>2</sup>  | Frei ab:              | sofort             |
| Heizung:          | Öl-Zentralheizung     | Provision für Käufer: | 3,57 % inkl. MwSt. |

## Objektbeschreibung:

Das gut gelegene Grundstück mit ca. 1.294 m<sup>2</sup> ist aufgrund seiner Größe und der Lage wenig einsehbar und bietet neben viel Fläche auch einen tollen Blick aus dem Haus ins Grüne und über den Ort.

Das Haus aus dem Baujahr 1997 mit ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche in EG und DG zuzüglich 24m<sup>2</sup> Arbeitszimmer im Souterrain hat eine tolle Raumaufteilung mit großzügigen Räumen. Durch Küchenanschlüsse im DG könnte das Haus auch mit 2 Parteien genutzt werden.

Haus und Garten bedürfen einer umfassenden Aufarbeitung, Pflege und Renovierung, aber das Objekt bringt großes Entwicklungspotential mit sich.

Der Käufer räumt das Objekt auf eigene Kosten.

## Aufteilung:

Eingangsbereich mit frei tragender Treppe, Garderobenbereich mit Blick in den Garten, sehr großzügiges Wohn-Ess-Zimmer mit über 36 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Terrasse in Süd-Ausrichtung, Kaminofenanschluss, großes Zimmer ebenfalls mit Zugang zur Terrasse, Wohnküche, Tageslichtbad mit Dusche.

Dachgeschoss mit 2 großen (Schlaf-)Zimmern, 1 kleineres Zimmer mit Küchenanschlüssen (oder Arbeitszimmer / Abstellraum) und ein großes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Untergeschoss (Souterrain halb im Erdreich) mit großem Arbeitszimmer ca. 24m<sup>2</sup> mit Fenstern, Sauna (ggf. nicht mehr nutzbar), großer Wasch- und Heizungsraum mit Zugang zum Garten, Vorratsraum.

## Ausstattung:

Tolles, großes Grundstück in sehr guter Wohnlage, wenig einsehbar. Massiv gebautes Wohnhaus Baujahr 1997, Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Bodenbeläge meist Laminat und Fliesen, großes Arbeitszimmer mit Fenstern im Souterrain, Öl-Zentralheizung mit Heizkessel aus dem Baujahr (ggf. nicht funktionstüchtig), 1 Heizkörper beschädigt, eine Kelleraußenwand mit Feuchtigkeit. Verwilderter, aber toller Garten.

## Energieausweis:

Energie-Ausweis befindet sich in Ausstellung

## Lage:

Sehr gute Wohnlage im Neubaugebiet in Nentershausen. Kaum einsehbares, großes Gartengrundstück.

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, Apotheke, 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 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.





Garten

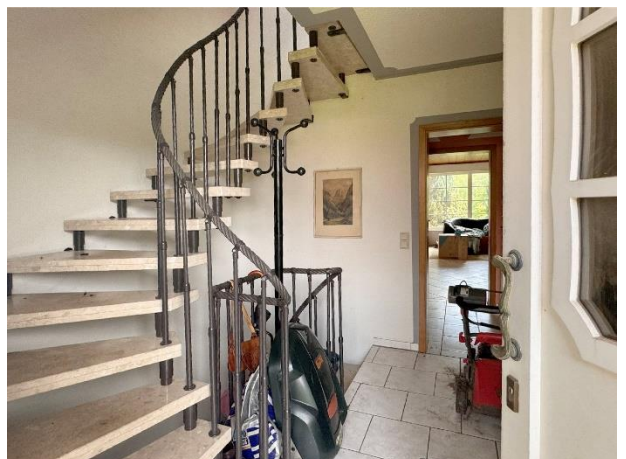
Garten





Blick in den Garten







Blick in den Garten



Treppe ins UG



## Untergeschoss:



