ROTENBURG IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Stefani Schneider

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

NIEDERAULA:



Sehr gepflegtes Ein- oder Zweifamilienhaus mit Wintergartengalerie und toller Gartenanlage in Niederaula

Grundstücksfläche ca.:	606 m²
Zimmer:	7 Zimmer / 2 Küchen / 3 Bäder
Wohnfläche ca.:	200 m²
Baujahr ca.:	1922, 1983, 2015
Kaufpreis:	**280.000 €**

ROTENBURG IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Zimmer:	7	Baujahr ca:	1922, 1983, 2015
Anzahl Schlafzi.:	4-5	Stellplatz:	1 Garagen
Wohnfläche ca:	200 m²	Keller:	ja
Nutzfläche ca:	99 m²	Etage:	UG, EG, OG
Grundstücksgröße:	606 m²	Frei ab:	nach Vereinbarung
Heizung:	Gaszentralheizung, Festbrennstoffkesse, Photovoltaik, Solar	Provision für Käufer:	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:
Das Wohnhaus für ein oder zwei Parteien ist sehr gepflegt und wurde stetig renoviert und erweitert. Zu den Besonderheiten zählt der in 2015 angebaute Wintergarten, der das Wohn-Ess-Zimmer im Erdgeschoss erweitert, mit Licht flutet und einen tollen Ausblick in den Garten und über die Landschaft bietet. Der Wintergarten öffnet sich über zwei Geschosse und erzeugt ein tolles Raumgefühl. Die Galerie im Erdgeschoss verbindet so die Wohnetage mit dem Garten, die Fensterfront zum Garten lässt sich weit aufschieben.
Der Garten ist mit vielen Blühpflanzen, Sträuchern und Bäumen toll angelegt und bietet verschiedene Sitzmöglichkeiten in Sonnen- und natürlichen Schattenlagen oder in der überdachten Veranda.
Das Haus kann durch das abgeschlossene Treppenhaus sowohl mit einer als auch mit 2 Parteien bewohnt werden, das Obergeschoss hat nur wenige Dachschrägen und einen Balkon mit tollem Ausblick.
EG ca. 118 qm - großes Wohn-Esszimmer mit Wintergarten, 2 Schlafzi, Küche, 2 Bäder
OG ca. 82 qm - Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Bad, Balkon
Unterkellert, eine Garage.

Das Haus wurde stetig in Stand gehalten, zu den Maßnahmen zählen insbesondere Anbau Wintergarten in 2015, Erneuerung der Fenster im EG zur Straßenseite mit 3-fach-Verglasung, Erneuerung beide Bäder im EG, teilweise Spanndecken mit Einbaustrahlern, Fassadenanstrich in 2023, Erneuerung der Gas-Brennwert-Therme in 2020, zusätzlicher Festbrennstoff-Kessel und Solaranlage für Brauchwassererwärmung.

Die Lage in Niederaula bietet eine gute Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Kita, zwei Schulen sowie eine Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar, Bad Hersfeld liegt in ca. 12 km Entfernung, der Autobahnanschluss A7 in ca. 4 km Entfernung.

Ausstattung:
Altbau Fachwerk Baujahr 1922 stetig renoviert, Anbau Massivbau 1983 mit WDVS an langer Außenseite, Anbau zweigeschossiger Wintergarten mit Galerie und Zugang zum Garten in 2015 mit Sonnenschutz außen, überdachte Veranda, tolle Gartenanlage, Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Erneuerung der Fenster im EG zur Straßenseite mit 3-fach-Verglasung und Rollo im Scheibenzwischenraum, Erneuerung Bad EG im Jahr 2009 mit FBH, Erneuerung Gäste-WC mit bodengleicher Dusche im Jahr 2014, inkl. Einbauküche Alno im EG, Gas-Zentralheizung mit Brennwert-Therme aus dem Jahr 2020, Festbrennstoff-Kessel aus dem Jahr 2009, Solaranlage für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung in 2009 und 2011, zwei Warmwasserspeicher 800 und 200 Liter, Fassadenanstrich in 2023, 1 Garage.

ROTENBURG IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Energieausweis:
Energie-Ausweis befindet sich in Ausstellung

Lage:
Niederaula liegt im Landkreis Hersfeld-Rotenburg und bietet eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheke, Kindertagesstätte und Schulen sind direkt im Ort vorhanden und fußläufig erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen befinden sich in der nahe gelegenen Kreisstadt Bad Hersfeld.
Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, über die Bundesstraßen B62 und B454 sowie die nahe gelegene Autobahn A7 sind Bad Hersfeld, Alsfeld und die umliegenden Städte schnell erreichbar. Auch das Kirchheimer und Hattenbacher Dreieck mit Anschluss an die A4 und A5 befinden sich in unmittelbarer Nähe. Busverbindungen sorgen für die Anbindung an Bad Hersfeld und die umliegenden Orte.

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
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











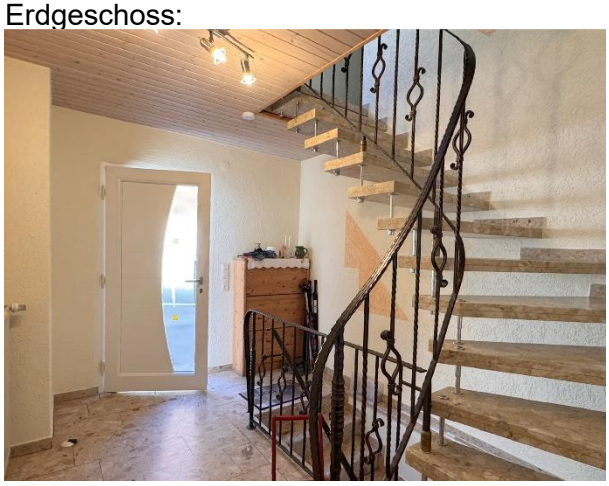


ROTENBURG IMMOBILIEN
Untertor 7
36199 Rotenburg a.d. Fulda

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

Erdgeschoss:













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









Obergeschoss:





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

Blick vom Balkon









Heizungsraum UG



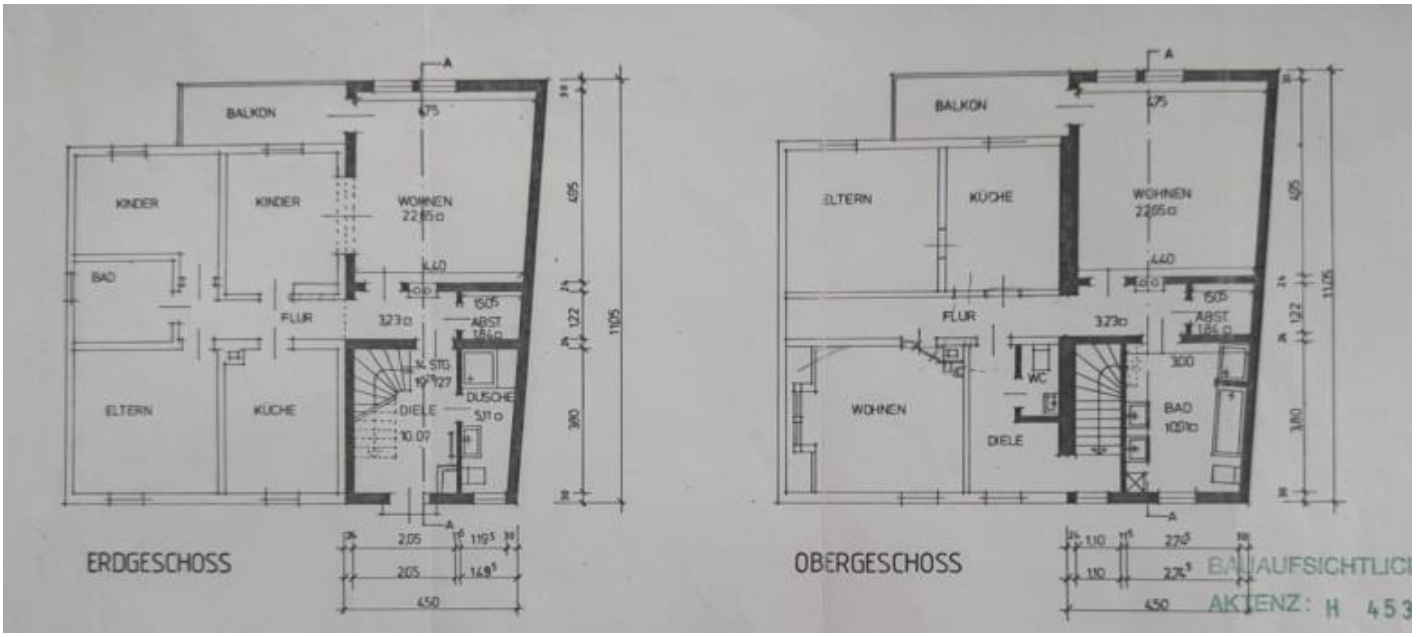


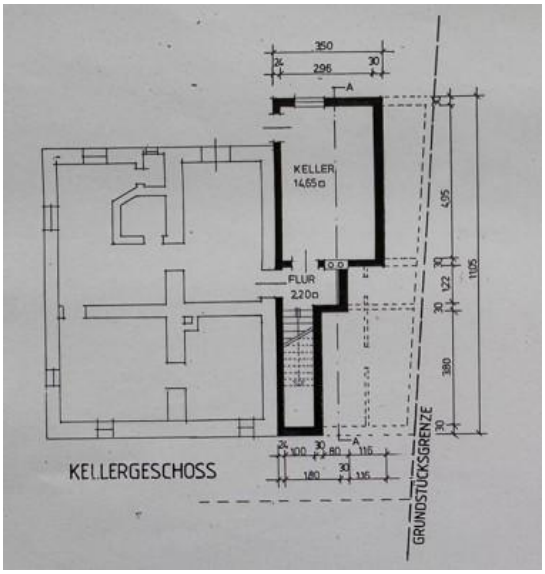
ROTENBURG IMMOBILIEN
Untertor 7
36199 Rotenburg a.d. Fulda

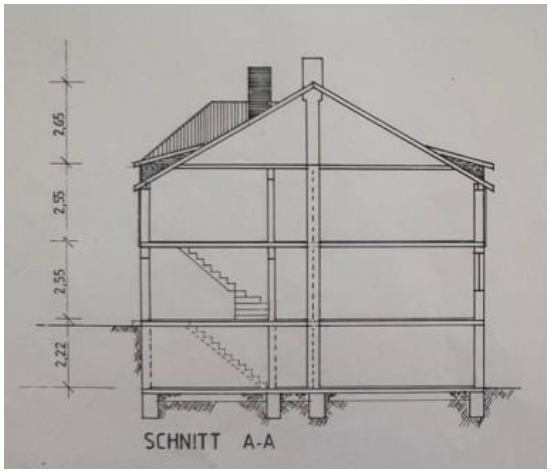
Telefon 06623 / 914 23 10
Telefax 06623 / 914 23 11
Mobil 0173 / 537 66 20

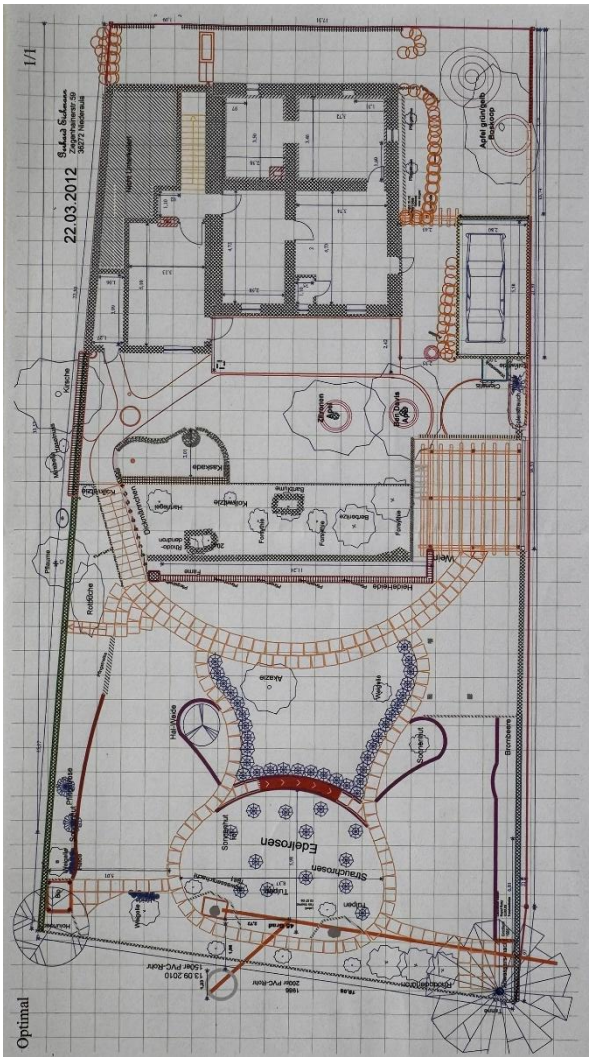
Immobilienvermittlung und Architektur
www.rotenburg-immobilien.de
schneider@rotenburg-immobilien.de

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