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

ROTENBURG-Lispenhausen:

Kleines Anwesen mit tollem Obstgarten und Nebengebäuden im Ortskern von Rotenburg-Lispenhausen

Grundstücksfläche ca.:	1.346 m² (davon 725 m² „Lustgarten“)
Zimmer:	6 Zimmer / Küche / 2 Bäder / Gewerbefläche
Wohnfläche ca.:	147 m²
Nutzfläche Gewerbe EG ca.:	79 m²
Nutzfläche Nebengebäude ca:	216 m²
Baujahr ca.:	1950 (Nebengebäude 1930)
Kaufpreis:	**195.000 €**

ROTENBURG IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Zimmer:	6	Baujahr ca:	1950
Anzahl Schlafzi.:	4	Stellplatz:	Garage und außen
Wohnfläche ca:	147 m²	Keller:	ja
Nutzfläche gesamt ca:	387 m²	Etage:	UG, EG, OG, DG
Grundstücksgröße:	1.346 m²	Frei ab:	nach Vereinbarung
Heizung:	Gaszentralheizung	Provision für Käufer:	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:
Das kleine Anwesen mit Nebengebäuden befindet sich auf einem ca. 1.346 m² großen Grundstück. Eine tolle Besonderheit ist der große eingewachsene Garten mit vielen Blühpflanzen, Sträuchern und Obstbaumbestand (Bezeichnung „Lustgarten“ in der Liegenschaftskarte, 725 qm). Der Garten liegt sehr ruhig mit Blick auf die frisch renovierte Wasserburg und kommt erst nach dem Durchgang durch das Nebengebäude zum Vorschein. Ein Wegerecht besteht zusätzlich über das Nachbargrundstück.
Die Lage im Ortskern von Lispenhausen ist sehr gut mit fußläufiger Entfernung zu Grundschule und Kindertagesstätte, Supermarkt mit Bäcker und Metzger, Nahverkehrsbahnhof und den Fuldawiesen für Sport oder Erholung.

Hauptgebäude: Im geräumigen Wohnhaus befindet sich im Erdgeschoß eine Gewerbefläche (zuverlässig vermietet als Physio-Praxis) – Nutzfläche ca. 79 qm
Obergeschoß mit Wohnküche, sehr geräumiges Wohn-Esszimmer mit Flügeltür (zusammen über 45 m²), Tageslichtbad mit Badewanne und ein (Schlaf-)Zimmer.
Dachgeschoß mit 3 (Schlaf-)Zimmern und ein kleines Duschbad (erneuerungsbedürftig) mit Ankleide – Wohnfläche OG und DG ca. 147 qm
Das Haus hat insgesamt tolle großzügige Raumgrößen und schöne Raumhöhen.

Nebengebäude: die Gebäude ca. aus dem Jahr 1930 bieten neben einer Garage sehr viel Platz und beherbergen noch jede Menge „Schätze aus vergangenen Zeiten“, viele alte Details sind im Original erhalten, es fühlt sich an, wie eine kleine Zeitreise. Die Nebengebäude verfügen nicht über eine Beheizung. Das kleine Nebengebäude lässt sich ggf. zu einer weiteren Garage in Verlängerung der Hofeinfahrt umnutzen.
Nebengebäude 1: zweigeschossig mit Dachboden, offener Durchgang zum Garten, Garage, teilunterkellert – Nutzfläche ca. 202 qm
Nebengebäude 2: eingeschossig, 2 Räume vom Hof begehbar, ggf. Umnutzung zu einer weiteren Garage – Nutzfläche ca. 14 qm

Es ist gewünscht, dass der Käufer das Objekt räumt.

Ausstattung:
Haus Baujahr 1950, Erdgeschoß Gewerbefläche – vermietet, Fenster meist Kunststoff-Fenster aus dem Jahr 1996, 2 Gasthermen aus dem Jahr 2000 (getrennt für Gewerbe EG und Wohnung OG + DG), das Tageslichtbad im OG wurde erneuert.
Sehr geräumige Nebengebäude aus dem Jahr 1930 und 1934.
Großer Garten mit Obstbaumbestand.

Energieausweis:
Energie-Ausweis befindet sich in Ausstellung

Lage:
Das Wohnhaus liegt in ebener und zentraler Lage in Rotenburg-Lispenhausen. Fußläufig erreichbar sind Grundschule und Kindertagesstätte, ein Supermarkt mit Bäcker und Metzger, der Nahverkehrsbahnhof sowie die Fuldawiesen zum Spazieren oder für Sportliche Aktivitäten.
Der Ortsteil Lispenhausen liegt verkehrstechnisch günstig angebunden zwischen Rotenburg und Bebra, bzw. zwischen Kassel, Fulda, Eisenach (jew. ca. 50 km entfernt). Rotenburg an der Fulda hat ca. 14.000 Einwohner und liegt geografisch zwischen Kassel und Fulda (jew. 50 km entfernt). Als Kleinstadt bietet Rotenburg neben dem historischen Stadtkern mit Schloss und Park eine komplette Infrastruktur mit Nahverkehrsbahnhof, Schulen, Kindergärten, ärztlicher Versorgung und Apotheken, Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten sowie ein ausgeprägtes Vereinsleben.

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.

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 Garten auf die renovierte Wasserburg

Gartenlaube

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

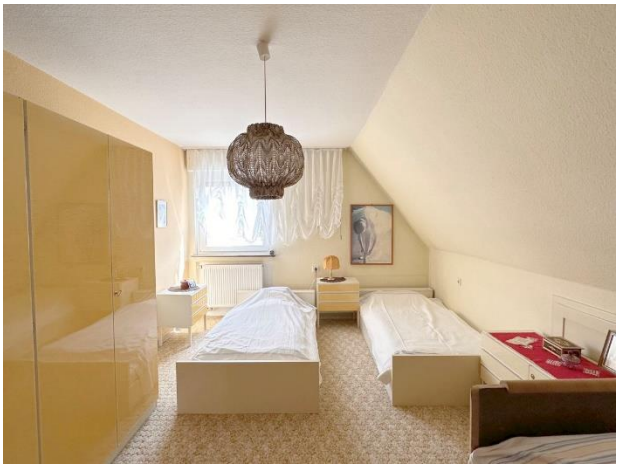
ROTENBURG IMMOBILIEN
Untertor 7
36199 Rotenburg a.d. Fulda

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

ROTENBURG IMMOBILIEN

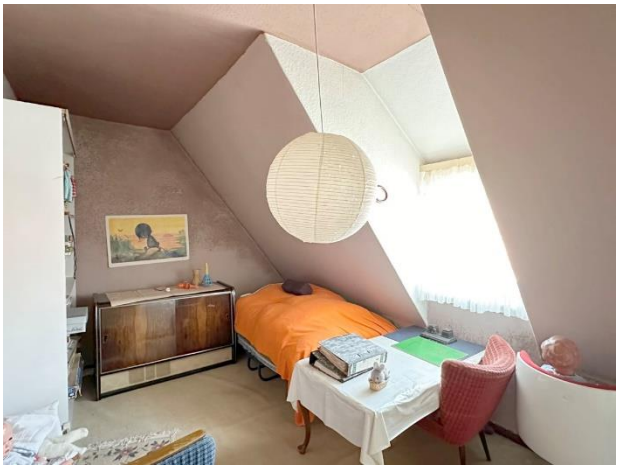
Dipl.-Ing. Stefani Schneider



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



Nebengebäude:

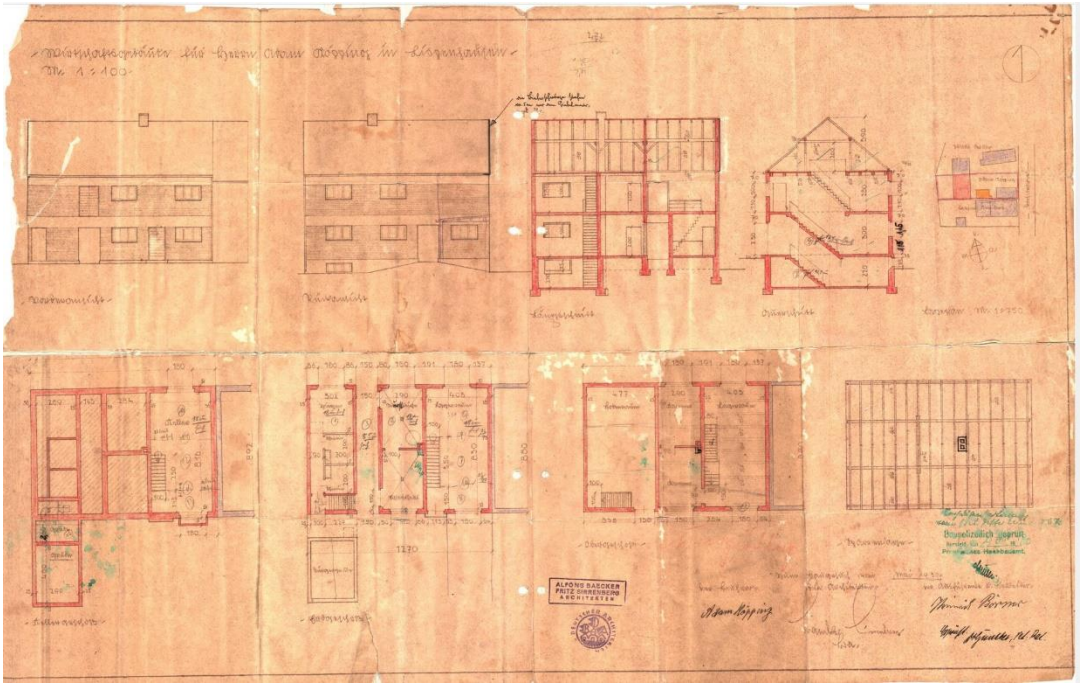
ROTENBURG IMMOBILIEN
Untertor 7
36199 Rotenburg a.d. Fulda

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

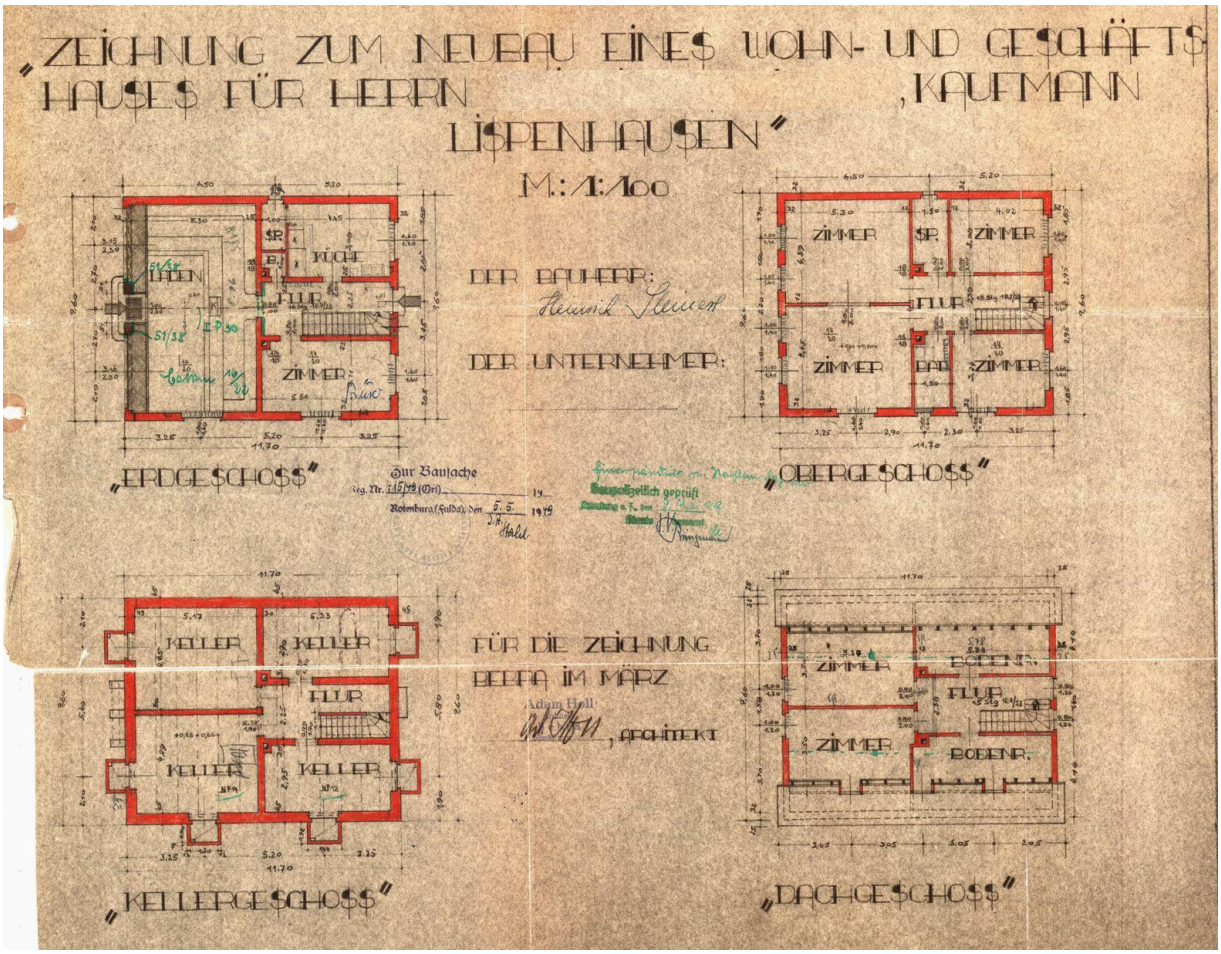
Dipl.-Ing. Stefani Schneider

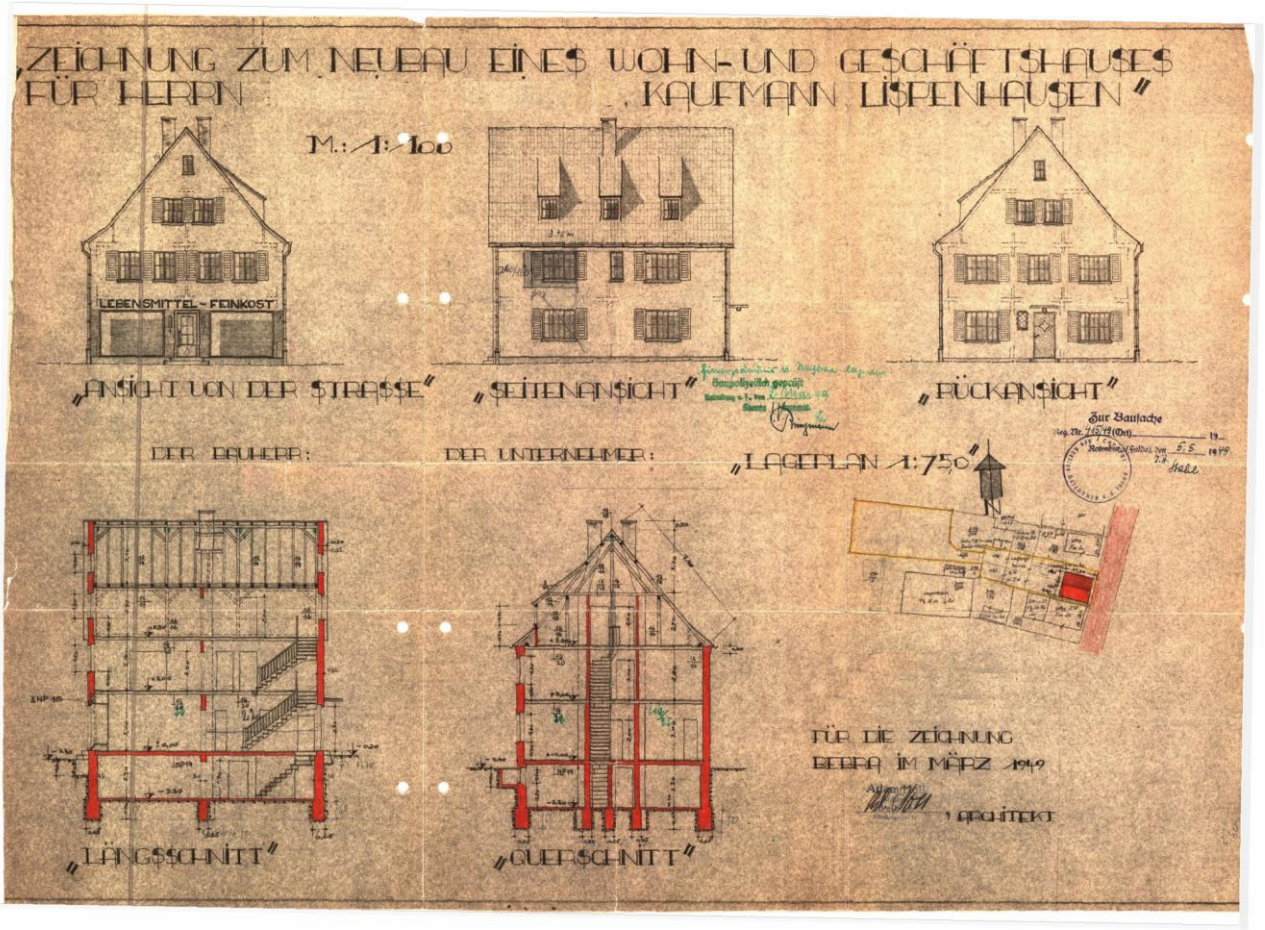


ROTENBURG IMMOBILIEN
Untertor 7
36199 Rotenburg a.d. Fulda

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





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