

## ROTENBURG-Lispenhausen:



### Mittendrin: Wohnhaus mit Gewerbe, Nebengebäude und großem Obstgarten in Rotenburg-Lispenhausen

Grundstücksfläche ca.:	1.346 m <sup>2</sup> (davon 725 m <sup>2</sup> „Lustgarten“)
Zimmer:	6 Zimmer / Küche / 2 Bäder / Gewerbefläche
Fläche Haupthaus ca:	226 m <sup>2</sup>
Fläche Nebengebäude ca:	216 m <sup>2</sup>
Baujahr ca.:	1950 (Nebengebäude 1930)
<b>Kaufpreis:</b>	<b>155.000 €</b>

# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Zimmer:	6	Baujahr ca:	1950
Anzahl Schlafzi.:	4	Stellplatz:	Garage und außen
Fläche Haus ca.:	226 m <sup>2</sup>	Keller:	ja
Fläche Nebengeb. ca:	216 m <sup>2</sup>	Etage:	UG, EG, OG, DG
Grundstücksgröße:	1.346 m <sup>2</sup>	Frei ab:	nach Vereinbarung
Heizung:	Gaszentralheizung	Provision für Käufer:	3,57 % inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Das Haus und die Nebengebäuden befinden sich auf dem 1.346 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Der dazu gehörende Garten hat eine Fläche von 725 Quadratmetern und ist neben großzügigen Rasenflächen mit Blühpflanzen, Sträuchern und Obstbäumen bewachsen. Der ruhig gelegene Gartenteil bietet einen wunderschönen Blick auf die renovierte Wasserburg und trägt in der Liegenschaftskarte nicht zu Unrecht die Bezeichnung „Lustgarten“. Man erreicht ihn vom Hauptgebäude aus durch den offenen Durchgang des Nebengebäudes. Per grundbuchlich gesichertem Wegerecht kann der Garten aber auch über das Gelände der Wasserburg erreicht werden. Im Ortskern von Lisperhausen gelegen, können auch zu Fuß alle wesentlichen Einrichtungen schnell erreicht werden. Ob Grundschule, Kita oder Supermarkt (mit Bäcker und Metzger), Bahnhof, Sportplatz oder Fuldawiesen und Teiche; überall ist man in wenigen Minuten.

Hauptgebäude gesamt ca. 226 qm: Im großen Wohn-/Geschäftshaus befindet sich im Erdgeschoß eine zuverlässig vermietete Gewerbefläche (Physio-Praxis) mit einer Fläche von rund 80 Quadratmetern.

Im 1. Obergeschoß findet man eine Wohnküche, ein Wohnzimmer, das über eine doppelflügelige Verbindungstür mit einem Esszimmer verbunden werden kann. Zusammen bilden diese beiden Räume eine Fläche von über 45 Quadratmetern. Es gibt ein Tageslichtbad mit Badewanne und ein weiteres Zimmer.

Im Dachgeschoß befinden sich 3 Zimmer und ein Duschbad (erneuerungsbedürftig) mit sich anschließendem Ankleideraum.

Die Wohnfläche von 1. OG und DG beträgt ca. 147 Quadratmeter. Das Haus hat insgesamt großzügige Räume und angenehme Raumhöhen.

Nebengebäude gesamt ca 216 qm: die Gebäude (Baujahr ca. 1930) bieten neben einer Garage sehr viel Platz, sind an Strom und Wasser angeschlossen, verfügen jedoch nicht über eine Beheizung. Das teilunterkellerte Nebengebäude ist zweigeschossig mit Dachboden, hat einen offenen Durchgang zum Garten, eine Garage und eine Nutzfläche von rund 200 Quadratmetern

Der kleine Anbau des Nebengebäudes steht in der Verlängerung der Hofeinfahrt und könnte nach Umbau ggf. als zweite Garage genutzt werden. Er ist eingeschossig mit einem Flachdach und hat 2 vom Hof aus betretbare Räume. Die derzeitige Nutzfläche beträgt ca. 14 Quadratmeter.

## Ausstattung:

Hauptgebäude 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 altem Obstbaumbestand.

# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

## Energieausweis:

Energie-Bedarfsausweis, Baujahr 1950, Gastherme Jahr 2000, Gas, 355,3 kWh/m<sup>2</sup>a

## Lage:

Das Wohnhaus liegt in ebener und zentraler Lage in Rotenburg-Lispenshausen. 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 Lispenshausen liegt verkehrstechnisch günstig angebunden zwischen Rotenburg und Bebra, bzw. zwischen Kassel, Fulda, Eisenach (jeweils. ca. 50 km). Rotenburg an der Fulda hat ca. 14.000 Einwohner und liegt geografisch zwischen Kassel und Fulda (jeweils. 50 km). Als Kleinstadt bietet Rotenburg neben dem historischen Stadtkern mit Schloss und Park eine komplette Infrastruktur mit Nahverkehrsbahnhof, weiterführenden 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 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

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Blick vom Garten auf die renovierte Wasserburg



Gartenlaube





# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider



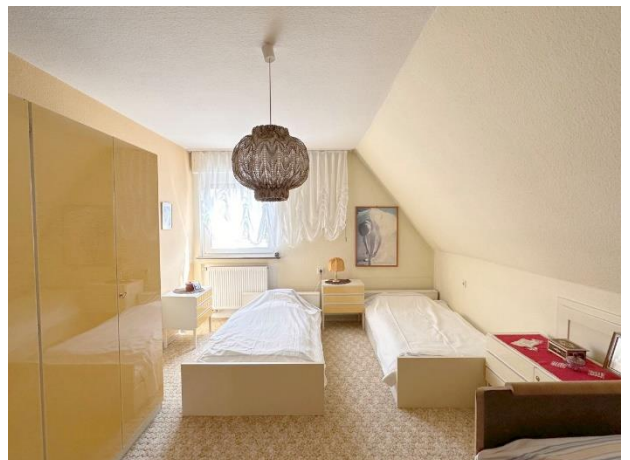
**ROTENBURG IMMOBILIEN**  
Untertor 7  
36199 Rotenburg a.d. Fulda

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

Immobilienvermittlung und Architektur  
[www.rotenburg-immobilien.de](http://www.rotenburg-immobilien.de)  
[schneider@rotenburg-immobilien.de](mailto:schneider@rotenburg-immobilien.de)

# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider





# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider



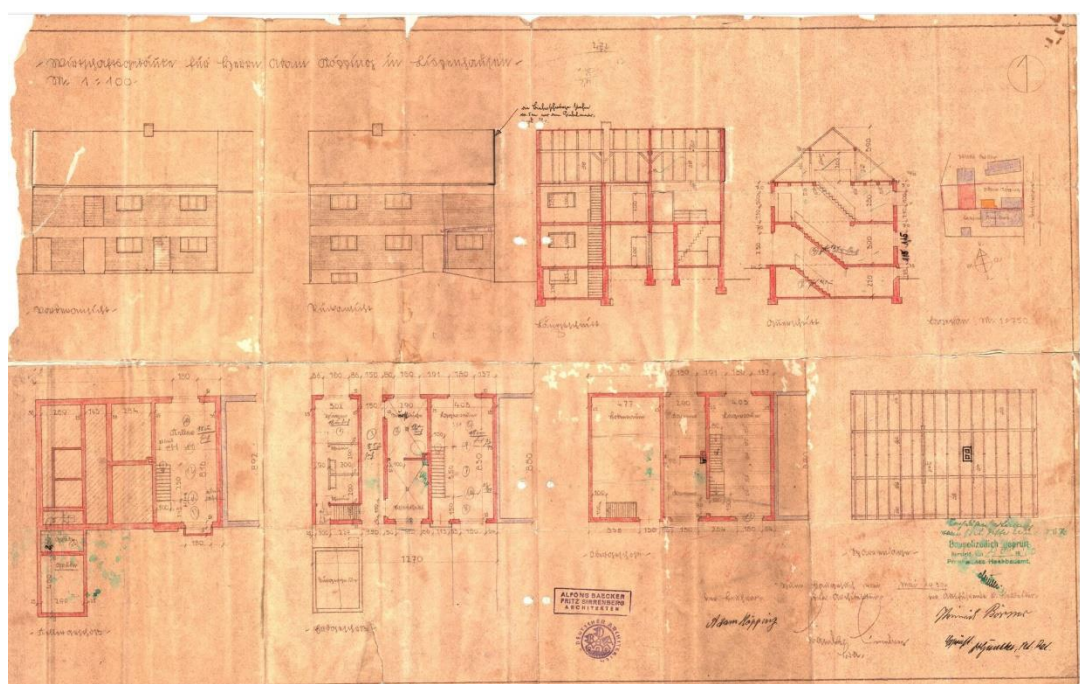
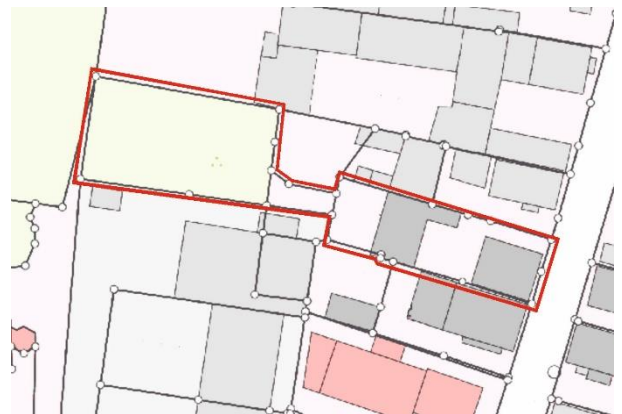
Nebengebäude:





# 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



