

## ROTENBURG:



### **Ferienhaus und Gästehaus auf 1.800 qm Grundstück in idyllischer Lage am Wald in Rotenburg**

Grundstücksfläche ca.:	1.801 m <sup>2</sup>
Ferienhaus - Zimmer:	4 Zimmer / Küche / Bad / Balkon / Terrasse
Wohnfläche ca.:	92 m <sup>2</sup>
Gästehaus - Zimmer:	1 Zimmer mit Pantry-Küche / Bad / Terrasse
Wohnfläche ca.:	14 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1973

**Kaufpreis: 150.000 €**

# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Zimmer:	5	Baujahr:	1973
Anzahl Schlafzi.:	4	Stellplatz:	Wegrand
Ferienhaus:	ca. 92 m <sup>2</sup>	Keller:	teilunterkellert
Gästehaus:	ca. 14 m <sup>2</sup>	Aufteilung:	3 Häuser
Grundstücksgröße:	ca. 1.801 m <sup>2</sup>	Frei ab:	nach Vereinbarung
Heizung:	Gaszentralheizung	Provision für Käufer:	3,57 % inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Das große Grundstück mit über 1.800 qm liegt sehr ruhig und idyllisch, an ein Waldstück grenzend mit tollem Ausblick. Der Weg in die Stadt ist nicht weit, die Entfernung zum Bahnhof (Innenstadt) beträgt ca. 1,2 km. Das Freibad ist zu Fuß in wenigen Metern erreichbar. Eine neue Attraktion in Rotenburg ist die gerade fertig gestellte Hängebrücke.

Auf dem Gelände stehen 3 Häuser – ein Ferienhaus, ein Gästehaus, ein Gartengerätehaus. Das Gelände ist mit dem PKW über einen Waldschotterweg zu erreichen oder zu Fuß über eine Abkürzung (mit Gehrecht gesichert) über das darunterliegende Grundstück.

### Ferienhaus:

Das Ferienhaus mit ca. 90 qm Wohnfläche, großer Terrasse mit Grillkamin und Balkon mit tollem Ausblick wird über einen Windfang betreten. Im Erdgeschoß befindet sich der große Wohn-Essraum mit Kaminofen und Zugang zum Balkon, eine kleine Einbauküche sowie ein Schlafbereich mit Doppelstockbett. Im Souterrain befindet sich im Anbau ein Kaminzimmer mit Specksteinofen und Zugang zum Garten, das Schlafzimmer mit Voglauer Bauernmöbeln (Himmelbett und Schrank) sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Das Haus ist teilunterkellert mit Zugang von außen.

### Gästehaus:

Das Gästehaus mit schönem Außensitzbereich und Blick ins Grüne hat insgesamt ca. 16 qm Fläche, aufgeteilt in einen Wohn-Schlafraum mit Kaminofen und Pantry-Küchenzeile sowie ein in 2020 neu eingebautes Tageslichtbad mit Dusche.

Die Häuser sind derzeit **zuverlässig vermietet** an Monteure.

## Ausstattung:

Beide Häuser sind in Holzblockbauweise in ca. 1970 errichtet, das Ferienhaus erhielt später einen Anbau (Kaminzimmer mit Specksteinofen), beide Häuser werden über eine Gaszentralheizung (Flüssiggastank) beheizt, die Gastherme wurde im Jahr 2019 erneuert. Holzfenster mit Isolierverglasung teilweise aus den 1980er Jahren, teilweise aus dem Jahr ca. 2005, Dacheindeckung Frankfurter Pfanne, Bodenbeläge Parkett und Fliesen, Treppe im Ferienhaus Granit, neues Bad im Gästehaus in 2020, 2 Kamine, 1 Specksteinofen, Terrassen, Balkon, ruhige Lage, toller Ausblick

## Energieausweis:

Ferienhaus ohne Energie-Ausweis



# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

## Lage:

Die Häuser liegen in ruhiger und sonniger Lage am Wald in Rotenburg. Rotenburg an der Fulda hat ca. 14.000 Einwohner. Als Kleinstadt bietet Rotenburg neben dem historischen Stadtkern mit Schloss und Park eine komplette Infrastruktur mit Nahverkehrsbahnhof, Schulen, Kindergärten, Krankenhaus und ärztlicher Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten sowie ein ausgeprägtes Vereinsleben. Gerade neu in Rotenburg eröffnet: Deutschlands zweitgrößte Hängebrücke!

## 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.



Ferienhaus

Gästehaus





# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

## Ferienhaus





# 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



## Gästehaus



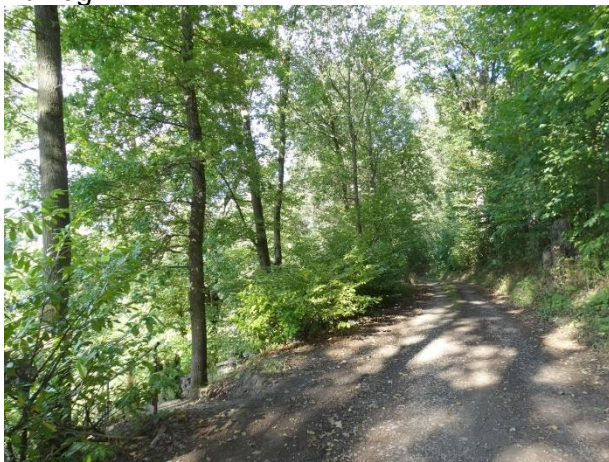


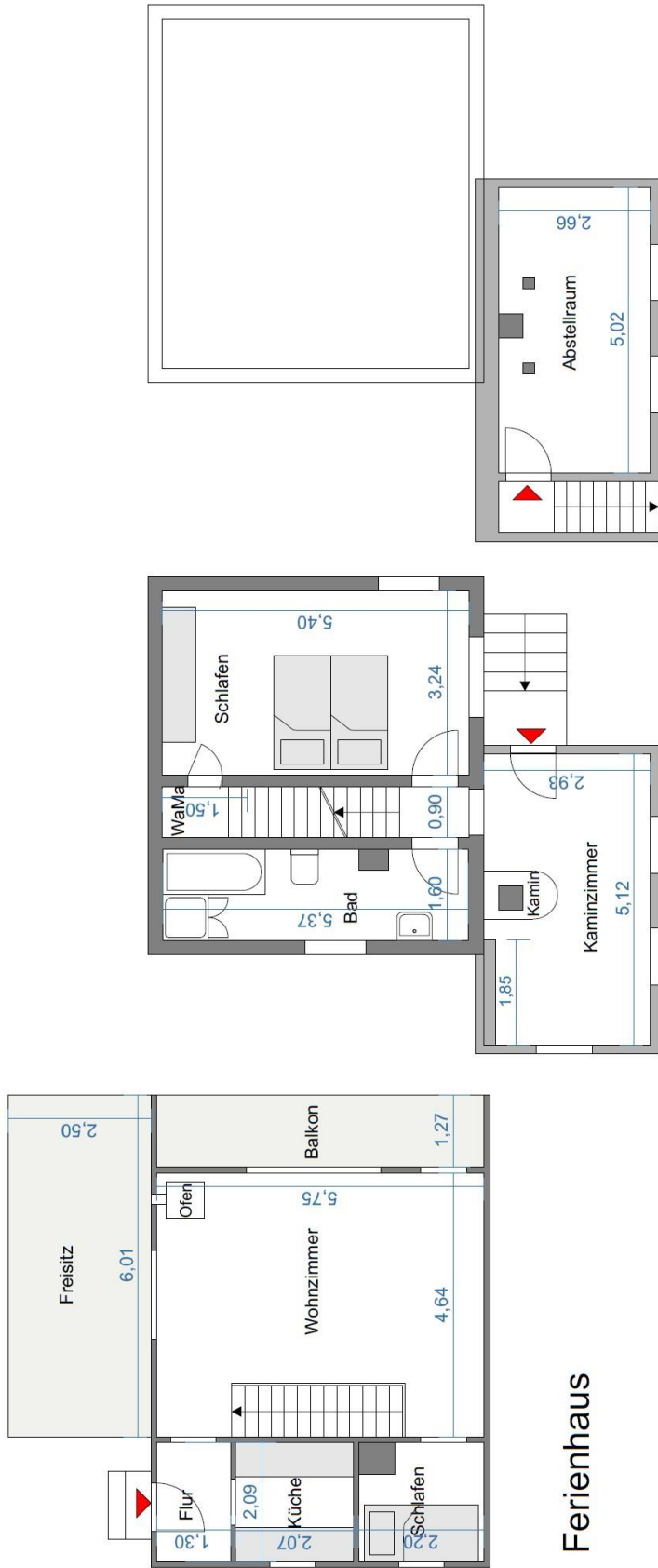
# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

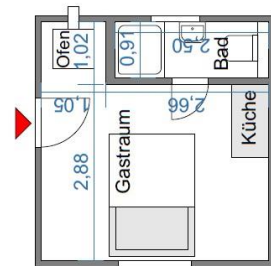


## Zuweg





Ferienhaus



Gästehaus