

## ROTENBURG-Braach:



### **2 Häuser: kleines Haus mit Bauerngarten, Scheune sowie Atelier-Gebäude / Saal in Rotenburg-Braach**

Grundstücksfläche ca.:	613 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7 Zimmer / Küche / Bad
Wohnfläche ca.:	125 m <sup>2</sup>
Saal / Atelier ca.:	64 m <sup>2</sup>
Nutzfläche mit Nebengeb.:	117 m <sup>2</sup>
Baujahr ca.:	unbekannt / 1959

**Kaufpreis: 75.000 €**

# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Zimmer:	7	Baujahr ca:	unbekannt / 1959
Anzahl Schlafzi.:	4	Heizung:	Ölzentralheizung
Wohnfläche ca:	125 m <sup>2</sup>	Keller:	ja
Saal/ Atelier ca:	64 m <sup>2</sup>	Etage:	UG, EG, OG, D-Boden
Nutzfl Haus Nebengeb:	117 m <sup>2</sup>	Frei ab:	sofort
Grundstücksgröße:	613 m <sup>2</sup>	Provision für Käufer:	<b>2.975 €</b> inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Das kleine Haus mit ca. 125 qm Wohnfläche mit Scheune und Atelier steht im alten Ortskern von Rotenburg-Braach. Die Hausrückseite mit der Terrasse und der Garten liegen in Süd-West-Ausrichtung. Am Grundstücksrand, hinter dem Garten, befindet sich ein tolles separates Gebäude, das in den 1950er Jahren größtenteils erneuert und als Gemeindesaal gebaut wurde. Das loftartige, unbeheizte Gebäude mit gesamt ca. 64 qm und ca. 53 m<sup>2</sup> stützenfreier Fläche und großen Fensterflächen wird derzeit von einem Künstler als Atelier genutzt (vermietet).

Ein sehr großer Dachboden und die Scheune bieten viel Lagerfläche.

Die Räume im Wohnhaus haben eine Höhe von ca. 2 m, der stützenfreie Saal hat eine tolle Höhe von knapp 3,40 m.

Im Objekt befinden sich einige tolle selbstgeschreinerte Schränke und Möbel.

Der Käufer räumt das Objekt auf eigene Kosten. Insgesamt ist das kleine Anwesen sanierungsbedürftig.

## Aufteilung:

Wohnhaus: EG Hochparterre mit Eingangsbereich und Garderobe, neues Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Küche, großer Wohn-Ess-Bereich, Wohnstube, Speisekammer, ebenerdiger Ausgang zu Terrasse und Garten.

Treppenaufgang ins Obergeschoß mit zentraler Diele, Schlafzimmer mit Ankleide, 3 weitere (Schlaf-)Zimmer.

Übergang zum sehr großen Dachboden mit tollem Gebälk.

Das Wohnhaus ist unterkellert, hier befindet sich die Öl-Zentralheizung.

Scheune mit kleiner Garage, überdachter Außenbereich.

Atelier / Saal / Werkstatt (nicht beheizt): Eingang mit Windfang und WC, kleine Teeküche, großer stützenfreier Saal (WC und Küche nicht funktionsfähig).

## Ausstattung:

Wohnhaus und Scheune Baujahr unbekannt (schätzungsweise 1880), Fenster teilweise Holzfenster aus dem Jahr 2002, teilweise Holzfenster mit 1-Scheiben-Verglasung, Ölzentralheizung mit Heizkessel aus dem Jahr 1987, neues Bad mit bodengleicher Dusche aus dem Jahr 2012.

Saal: im Jahr 1889 als Gemeindesaal erbaut, bis auf eine Außenwand im Jahr 1959 neu aufgebaut, ältere Holzfenster, ohne Heizung, stützenfreier Raum mit ca. 53 qm und knapp 3,40 m Höhe.

# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

## Energieausweis:

Energie-Ausweis befindet sich in Ausstellung

## Lage:

Rotenburg-Braach mit dem Kuckucksmarkt, Fuldawiesen und Biergarten, Kindertagesstätte, Wasserspielplatz und der Nähe zur Jakob-Grimm-Schule und Tegut-Supermarkt ist ein beliebter Stadtteil von 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 **pauschal 2.975 € 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



# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

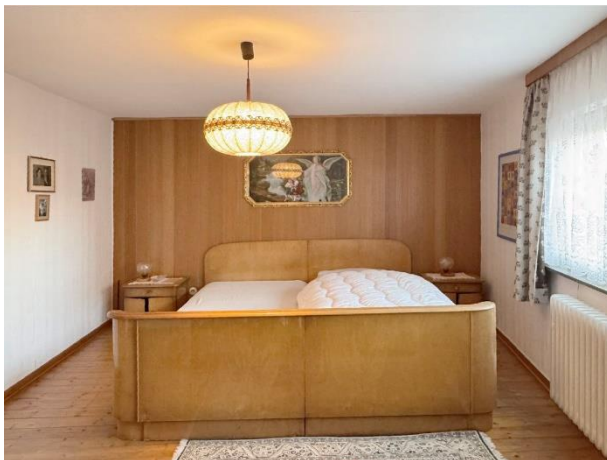


# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider



## Dachgeschoss



# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider



## Dachboden



## Scheune



## Keller



# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

## Saal / Atelier

