

ROTENBURG:



Renovierter Winkelbungalow mit Möglichkeit einer Einliegerwohnung in bester Südhanglage in Rotenburg an der Fulda

Grundstücksfläche ca.: 1.457 m²

Zimmer: 8 Zimmer / Küche / 2 Bäder / Gäste-WC

Wohnfläche ca.: 172 m²

Baujahr ca.: 1970

Kaufpreis: 375.000 €

Zimmer:	8	Baujahr ca:	1970
Anzahl Schlafzi.:	6	Stellplatz:	Garage
Wohnfläche ca:	172 m ²	Keller:	ja
Nutzfläche ca:	145 m ²	Etage:	UG, EG, Dachboden
Grundstücksgröße:	1.457 m ²	Frei ab:	vermietet Jahresvertrag
Heizung:	Öl-Zentralheizung	Provision für Käufer:	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Sehr sonnig und beste Südhanglage mit tollem Ausblick vom Balkon über die Stadt, rückseitig unverbaubarer Blick ins Grüne – das große Gartengrundstück mit insgesamt xx m² (2 Flurstücke) läuft in grüne Waldrandlage.

Das Haus wurde in Jahr 2020 saniert mit Erneuerung der Elektrik, der Bäder, Bodenbeläge und Malerarbeiten, Rollläden. Die Fenster sind aus den Jahren 2002, 2004, 2009 und 2022. Die oberste Geschoßdecke wird noch gedämmt (Auftrag erteilt).

Das Haus kann als großzügiges Einfamilienhaus über zwei Etagen genutzt werden oder das untere Geschoss eventuell als Einliegerwohnung mit separatem zweiten Eingang von außen.

Aufteilung:

Wohnetage 5 Zimmer mit Balkon ca. 108 qm als Vollgeschoß (ohne Dachschrägen) mit großzügiger Raumaufteilung: Wohnzimmer, Esszimmer und 1 Schlafzimmer haben Zugang zum großen teilüberdachten Südbalkon mit tollem Ausblick über die Stadt. Große Wohnküche, Abstellraum, 2 kleinere (Kinder-)Zimmer, neues Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, Tageslicht-Gäste-WC.

Untere Etage / eventuell Einliegerwohnung mit Terrasse und separatem Zugang ca. 64 qm: 3 (Schlaf-) Zimmer oder alternativ 1 Küche (Anschlüsse vorhanden), neues Tageslichtbad mit Dusche, Terrasse.

Über separaten Flur: Waschraum mit Zugang zum Garten, Heizungs- und Abstellraum. Großer Dachboden mit Stehhöhe (ggf. Ausbaureserve), 1 Garage mit Lagerboden.

Großer Garten, teilweise begradigte Rasenfläche, hinterer Grundstücksteil in Hanglage, zweite Terrasse hinter dem Haus.

Das Haus ist derzeit befristet **vermietet**. Der Mietvertrag verlängert sich jeweils um 1 Jahr, wenn nicht gekündigt wird.

Ausstattung:

großes Grundstück mit 1.457 m² (2 Flurstücke), massiv gebautes Haus mit Garage Baujahr 1970, Erneuerung Elektrik in OG und UG in 2020, damit Verputzarbeiten, gespachtelte Wände und Malerarbeiten komplett, Erneuerung Bad OG, Gäste-WC-OG und Bad UG in 2020, Bodenbeläge Parkett in Diele, Wohn- und Esszimmer, Laminat und Vinylbeläge neu in 2020, Treppe mit Steinbelag, Haustüre neu in 2020, Kunststoff-Fenster aus den Jahren 2002, 2004, 2009 und 2022, Rollläden erneuert in 2022, Fassaden- und Balkon-anstrich 2020, Dämmung oberste Geschoßdecke ist beauftragt (Ausführung 2025). Öl-Zentralheizung mit Heizkessel aus dem Jahr 1998.

Energieausweis:

Energie-Bedarfsausweis, Baujahr 1970, Wärmeerzeuger 1998, Öl, 206 kWh/m²a

Lage:

Tolle Süd-Lage in ruhiger und guter Wohngegend in Rotenburg an der Fulda. 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. 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.



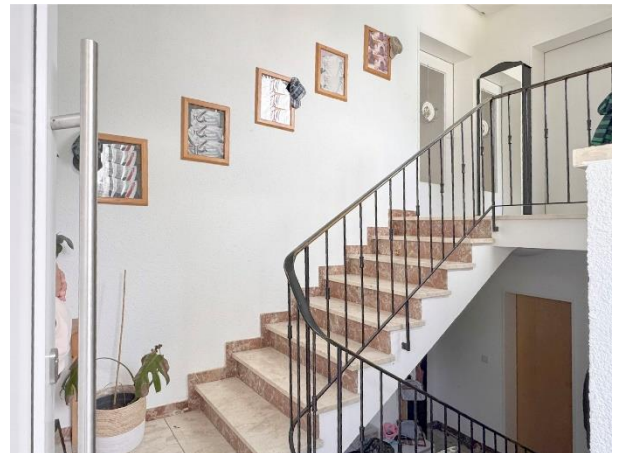
ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider



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



Souterrain / UG

