

ROTENBURG:



**Energetisch saniertes Wohnhaus mit 3 Parteien mit Garagen und tollem Ausblick
in Rotenburg an der Fulda**

Grundstücksfläche ca.: 767 m²

Wohneinheiten: 3

Wohnfläche ca.: 224 m²

Baujahr ca.: 1973

Kaufpreis: 349.000 €

ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Baujahr ca:	1973	Stellplatz:	2 Garagen, 1 Außenst.
Wohnfläche ca:	224 m ²	Keller:	ja
Nutzfläche ca:	78 m ²	Etage:	UG, EG, OG, DG
Grundstücksgröße:	767 m ²	Frei ab:	teilweise vermietet
Heizung:	Gas-Zentralheizung	Provision für Käufer:	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Das Wohnhaus mit tollem Ausblick über die Stadt steht in guter und ruhiger Wohnlage auf einem ca. 767 qm großen Grundstück in Rotenburg an der Fulda. Vom Haus aus erreicht man in wenigen Metern Wald und Feld zum Spazieren, im Ort befinden sich alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindertagesstätten sowie der Nahverkehrsbahnhof.

Das Haus wurde im Jahr 1973 in massiver Bauweise als 2-Familienhaus errichtet. Das Dachgeschoß wurde ca. im Jahr 1976 nachträglich in Eigenleistung zu einer Wohnung ausgebaut.

In den letzten Jahren wurde das Haus nach und nach renoviert und energetisch saniert. Zu den Maßnahmen zählen eine neue Dacheindeckung inkl. Dämmung und Solarthermie im Jahr 2022, Erneuerung der Haustüre und Fenster als Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung und Rollläden im Jahr 2023, neue Elektroinstallation ca. im Jahr 2017, Erneuerung der Bäder EG und OG, neue Gas-Brennwerttherme im Jahr 2022.

Aufteilung:

Im EG und OG jeweils eine großzügige 3,5-Zimmer Wohnung mit Süd-Loggia, im DG eine 3-Zimmer-Wohnung. Von allen Wohnungen hat man einen tollen Ausblick über die Stadt.

Die Wohnungen EG und DG sind **vermietet**, die Wohnung im OG wird frei zum 31.05.2025. Mietaufstellung auf Anfrage.

Im Untergeschoss befinden sich ein Waschraum, Heizungsraum, Abstellräume sowie 2 integrierte Garagen. 1 zusätzlicher PkW-Stellplatz befindet sich auf dem Grundstück.

EG-Hochparterre	3,5 Zimmer / Kü / Bad / Loggia	87 qm
Obergeschoß	3,5 Zimmer / Kü / Bad / Loggia	87 qm
Dachgeschoß	3 Zimmer / Kü / Bad	50 qm

gesamt

224 qm

Ausstattung:

Massiv gebautes Haus mit 2 Balkonen aus dem Jahr 1973, nachträglicher Dachgeschoßausbau ca. im Jahr 1976, neue Dacheindeckung inkl. Dämmung und Solarthermie im Jahr 2022, Erneuerung der Fenster als Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung und Rollläden im Jahr 2023, neue Haustüranlage im Jahr 2023, neue Elektroinstallation in den Wohnungen ca. im Jahr 2017, Erneuerung der Bäder EG mit Badewanne und bodengleicher Dusche im Jahr 2018 und OG mit Badewanne und Dusche im Jahr 2017 inklusive Leitungen, neue Gas-Zentralheizung mit Solarthermie und Brennwerttherme im Jahr 2022. Die Bodenbeläge in EG und OG sind größtenteils Parkett, im DG Laminat. 2 Garagen, 2 Außenstellplätze.

ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Energieausweis:

Energie-Bedarfsausweis, Baujahr 1973, Flüssiggas, Wärmeerzeuger Baujahr 2022,
101,2 kWh/m²a

Lage:

Das Wohnhaus liegt in guter und ruhiger Wohnlage mit tollem Ausblick in Rotenburg Kernstadt. Grundstück teilweise in Hanglage.

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. 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.

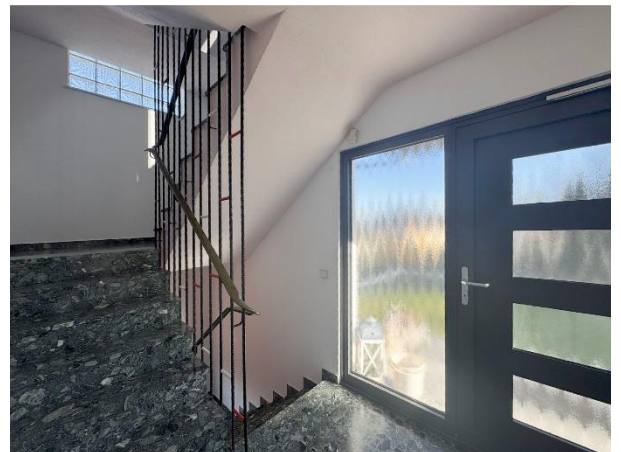
Im Falle eines Zustande kommenden Vertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

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



Wohnung EG



ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider



Ausblick



ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider



Wohnung OG



ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Ausblick



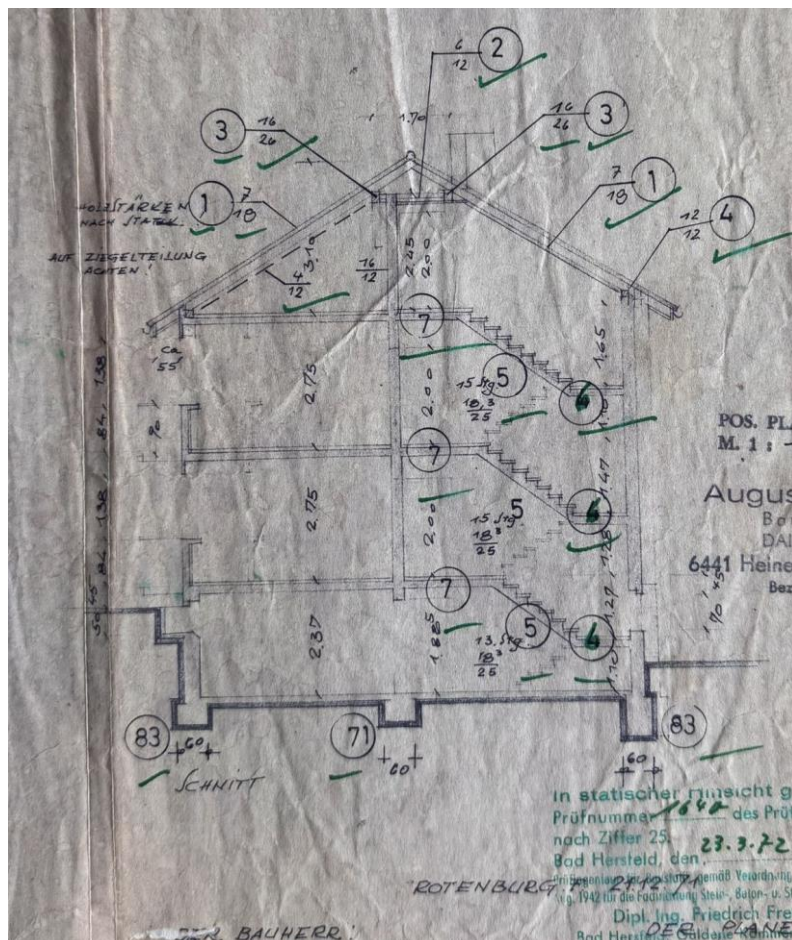
ROTENBURG IMMOBILIEN

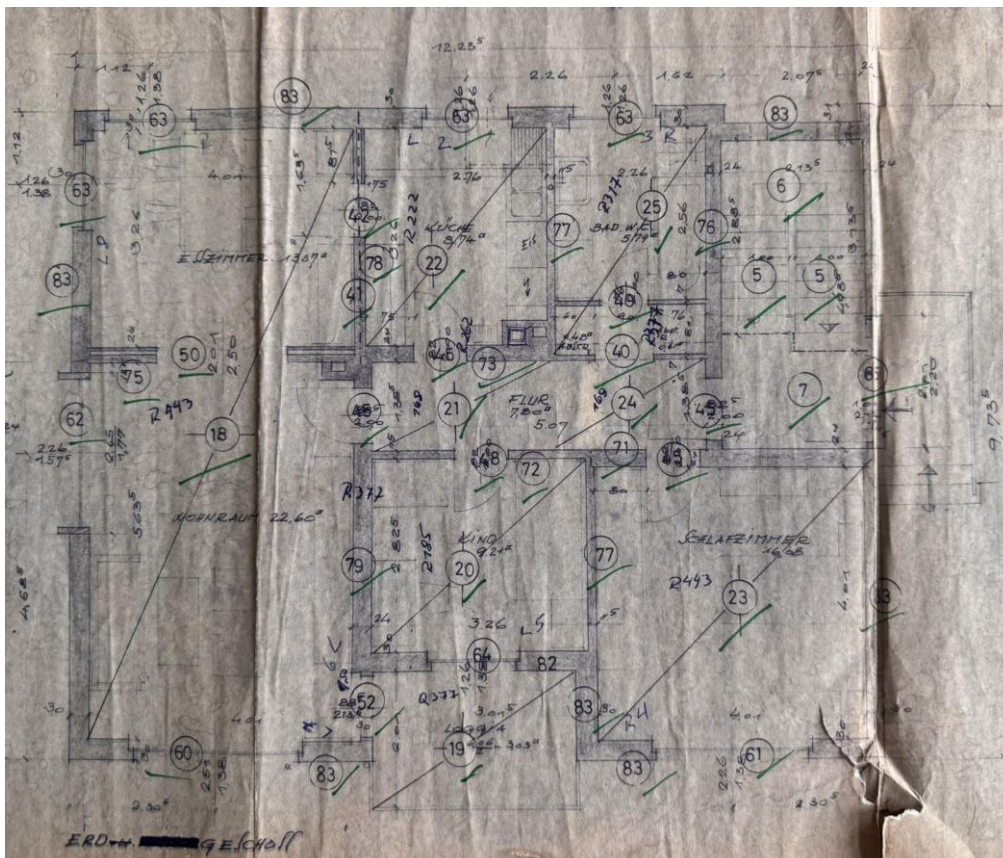
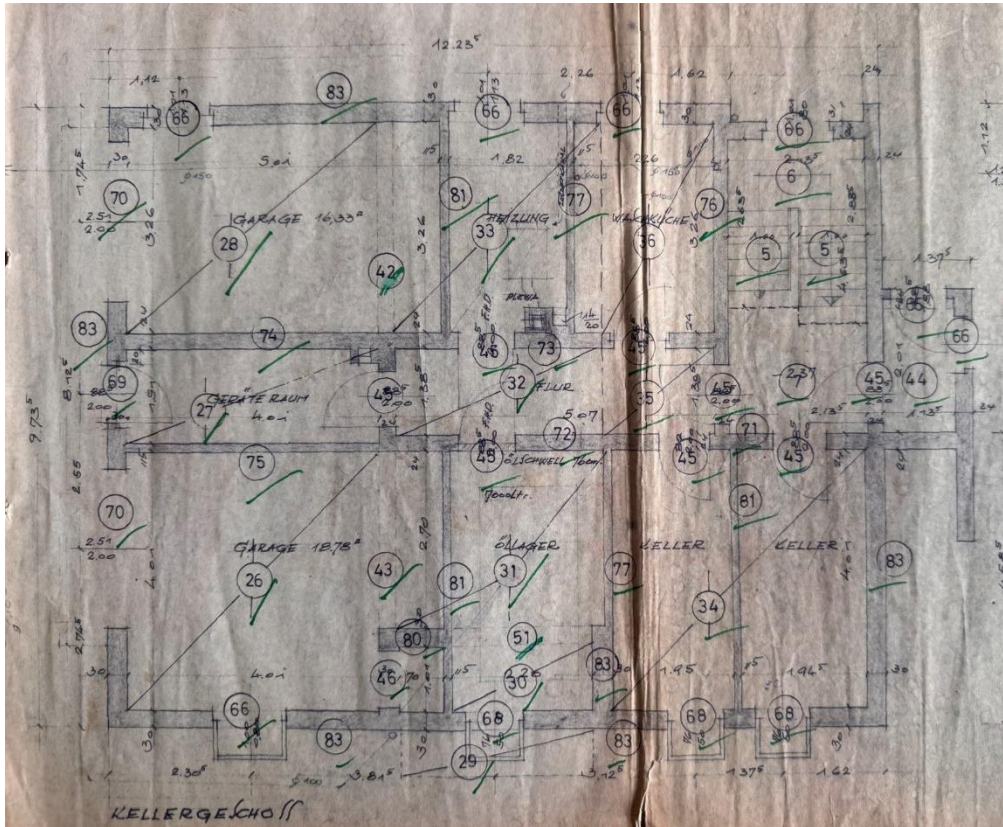
Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Wohnung Dachgeschoß



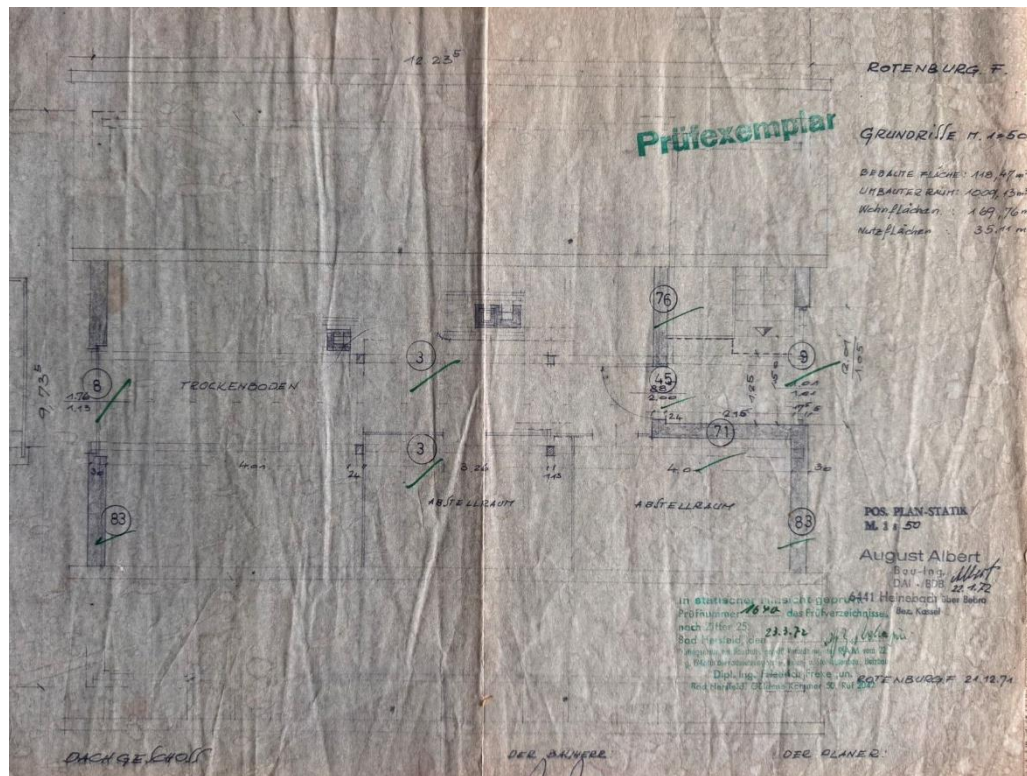
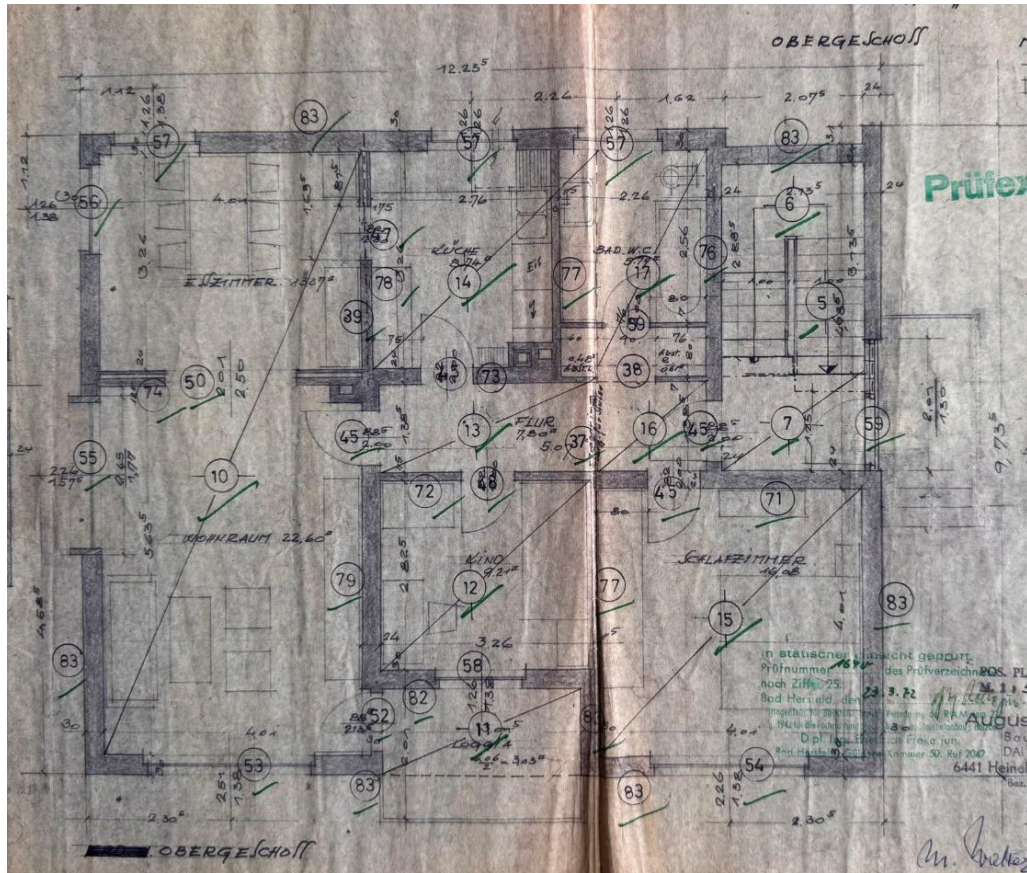
UG Waschraum





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