

ROTENBURG-Lispenhausen:



Architektenhaus mit Schwimmteich, Erweiterung mit Pferdewiese möglich, in ebener Lage in Rotenburg-Lispenhausen

Grundstücksfläche ca.:	1.509 m ²
Zimmer:	5 Zimmer / Küchen / Bad / WC
Wohnfläche ca.:	138,08 m ²
Baujahr ca.:	1975
Kaufpreis:	265.000 €

Zimmer:	5	Baujahr ca:	1975
Anzahl Schlafzi.:	3-4	Stellplatz:	1 Garage
Wohnfläche ca:	138,08 m ²	Keller:	ja
Nutzfläche ca:	42,15 m ²	Etage:	EG, OG
Grundstücksgröße:	1.509 m ² (2.460 m ²)	Frei ab:	Frühjahr 2026
Heizung:	Ölzentralheizung	Provision für Käufer:	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Das Wohnhaus steht in zweiter Reihe, außergewöhnlich ist das große Gartengrundstück mit gewachsenem Baumbestand in ebener Lage mit Blick über die Felder. Hier befindet sich ein Gartenhaus, ein Schuppen, ein Grundwasserbrunnen und ein Schwimmteich (der etwas Pflege braucht). Im weiteren Grundstücksverlauf kann noch eine weitere Wiese mit ca. 950 m² dazu erworben werden, z.B. für Pony- /Pferd- oder Tierhaltung. Die Grundstücksfläche hätte dann eine Gesamtgröße von 2.460 m² (Garage, Haus und Gartenhaus 54 m², 233 m² und 512 m², Gartenland mit Schwimmteich 710 m², zusätzliche Wiese zum Zukauf 951 m²). Die zusätzlich Wiese ist direkt von der hinteren Straße anfahrbar.

Das Haus aus dem Baujahr 1975 bietet neben 2 Balkonen und 2 Terrassen ein schönes Raumprogramm: im Erdgeschoß Eingangsdiele mit Windfang und Gäste-WC, ein großes (Schlaf- oder Arbeits-) Zimmer mit vorgelagerter Süd-West-Terrasse, ein weiteres (Schlaf-)Zimmer. Über einen separaten Flur: Hauswirtschaftsraum mit Sauna und Dusche und Ausgang zum Garten, Abstellraum und Heizungsraum.

Das Obergeschoß als Wohnetage ist ein Vollgeschoß (ohne Dachschrägen). Der Wohnbereich mit Lesezimmer geht fließend in den Essbereich über und ist durch eine große Fensterfront zum Süd-West-Balkon und die weiteren Fenster in alle Richtungen sehr hell. Eine Wandscheibe mit eingebautem Kamin dient zusätzlich als Regal und Bücherwand. Küche und Schlafzimmer haben Zugang zum Balkon auf Gartenseite. Ein separater Flur erschließt den „Privatbereich“ mit Schlafzimmer und großem Tageslichtbad mit Badewanne.

Das Haus ist nicht unterkellert. Eine Garage gehört zum Haus. Die Zufahrt zur Lage in zweiter Reihe ist über ein Geh- und Fahrrecht grundbuchlich gesichert.

Das Vorderhaus in erster Reihe (Zweifamilienhaus, vermietet), wird ebenso zum Verkauf angeboten.

Ausstattung:

Massiv gebautes Wohnhaus Baujahr 1975, ohne Keller, Holz-Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden aus dem Baujahr, Terrasse, 2 Balkone, Bodenbelag Parkett und Fliesen, Gäste-WC erneuert in 2013, Bad OG erneuert in 1995, Sauna, Öl-Zentralheizung mit Heizkessel aus dem Jahr 2000, 1 Garage. Tolle, großzügige Gartenlandschaft mit Gartenhaus, Schuppen, Schwimmteich, Grundwasserbrunnen.

Energieausweis:

Energie-Bedarfsausweis, Baujahr 1975, Heizöl, Wärmeerzeuger Baujahr 2000, 177,9 kWh/m²a

Lage:

Das Wohnhaus liegt in ebener und zentraler Lage in Rotenburg-Lispenhausen. Fußläufig erreichbar sind Grundschule und Kindertagesstätte, ein Supermarkt mit Bäcker und Metzger, der Nahverkehrsbahnhof sowie Felder und die Fuldawiesen zum Spazieren oder für Sportliche Aktivitäten.

Der Ortsteil Lispenhausen liegt verkehrstechnisch günstig angebunden zwischen Rotenburg und Bebra, bzw. zwischen Kassel, Fulda, Eisenach (jew. ca. 50 km entfernt).

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.

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

Dipl.-Ing. Stefani Schneider



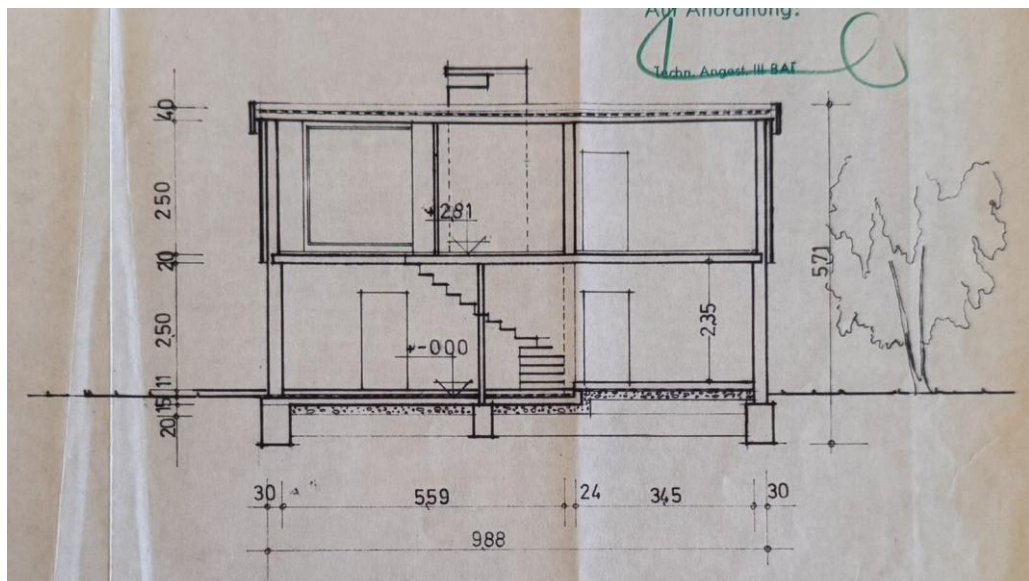
Ausblick





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

