

ROTENBURG:



Gepflegt und einzugsbereit: Wohnhaus mit Wintergarten, Balkon, Garten und Garage in stadtnaher Lage in Rotenburg

Grundstücksfläche ca.: 428 m²

Zimmer: 4 Zimmer / Wintergarten / Küche / Bad / WC

Wohnfläche ca.: 131 m²

Baujahr ca.: 1977

Kaufpreis: 235.000 €

ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Zimmer:	5	Baujahr ca:	1977
Anzahl Schlafzi.:	3	Stellplatz:	Garage, 2 Außenstellpl.
Wohnfläche ca:	131,26 m ²	Keller:	ja
Nutzfläche ca:	73,46 m ²	Etage:	UG, EG, OG
Grundstücksgröße:	428 m ²	Frei ab:	sofort
Heizung:	Ölzentralheizung	Provision für Käufer:	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Das Haus wurde zusammen mit den Nachbarhäusern im Jahr 1977 auf einem 428 m² großen Grundstück in massiver Bauweise errichtet. Die Lage ist ruhig, eben und stadtnah. Schulen, Bäcker und ein Supermarkt befinden sich in Laufweite.

Der Garten bietet genügend Möglichkeiten für Spielgeräte oder Sitzgelegenheiten und ist pflegeleicht mit schönen Wegen angelegt. Ein großer Pavillon als Holzkonstruktion bietet einen tollen überdachten Außensitzbereich.

Das Haus wurde stetig gepflegt und renoviert mit einem Anbau als Wintergarten, Fenster und Innentüren ausgetauscht, eine Sauna eingebaut, in 2018 wurde das Flachdach zu einem Walmdach mit Metalldeckung umgebaut.

Der Wohnraum ist sehr gut aufgeteilt: Windfang mit Tageslicht-Gäste-WC, Eingangsbereich mit Garderobe, Küche mit Einbauküche, offenes großzügiges Wohn-Ess-Zimmer mit Zugang zum Wintergarten und zum Garten.

Eine freitragende Treppe mit Holzstufen führt ins Obergeschoss. Das Obergeschoß ist ein Vollgeschoß (raumhohe Zimmer ohne Schrägen) wodurch sich die Räume optimal nutzen und möblieren lassen. Im OG befinden sich 3 (Schlaf-)Zimmer, eines davon mit Balkon sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche und Stellplatznische für Waschmaschine und Trockner.

Das Haus ist voll unterkellert. Hier befindet sich ein großer, beheizter Raum mit Sauna, Abstellräume und der Heizungsraum mit Öl-Heizkessel.

Zum Haus gehört eine Garage (Garagentor elektrisch) sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze. Vom Garten aus gibt es einen Ausgang (Tor) zur Straße als Abkürzung in die Stadt.

Haus und Garten sind insgesamt sehr gepflegt.

Ausstattung:

Massiv gebautes Haus aus dem Baujahr 1977, Umbau des Flachdaches zum Walmdach mit Metalleindeckung in 2018, Anbau Wintergarten im Jahr 1995, Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung aus den Jahren 1995 und 2009 mit teilweise elektrischen Rollläden, Erneuerung der Haustüre und Innentüren in EG und UG, Sauna von 2010, Öl-Zentralheizung mit Heizkessel aus dem Jahr 2012, Balkon, gepflegtes, innerstädtisches Gartengrundstück mit Gartenpavillon. Eine Garage, zwei Außenstellplätze.

Energieausweis:

Energie-Ausweis, Baujahr 19xx, Heizöl, Wärmeerzeuger, Baujahr 2012, xx kWh/m²a

ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Lage:

Ebene und zentrumsnahe Lage, in der näheren Umgebung befinden sich ein Supermarkt, Bäcker, Kita, Schulen, Schlosspark, Ärztehaus, Nahverkehrsbahnhof. Die Innenstadt mit Geschäften für den täglichen Bedarf sowie Restaurants und Cafés ist fußläufig erreichbar, ebenso die Fuldawiesen für Sport oder zum Spazieren. 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.

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 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
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



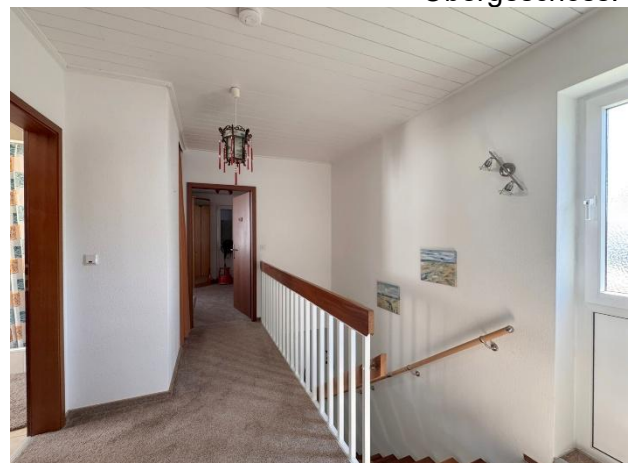
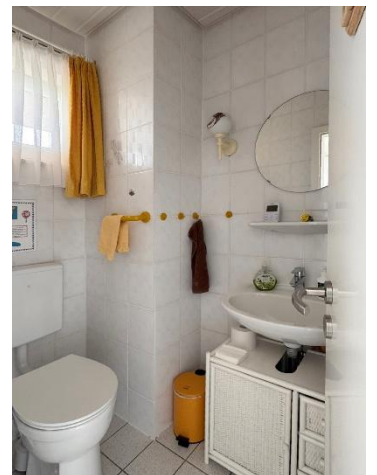
ROTENBURG IMMOBILIEN
Untertor 7
36199 Rotenburg a.d. Fulda

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

ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider



Obergeschoss:

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



Untergeschoss:

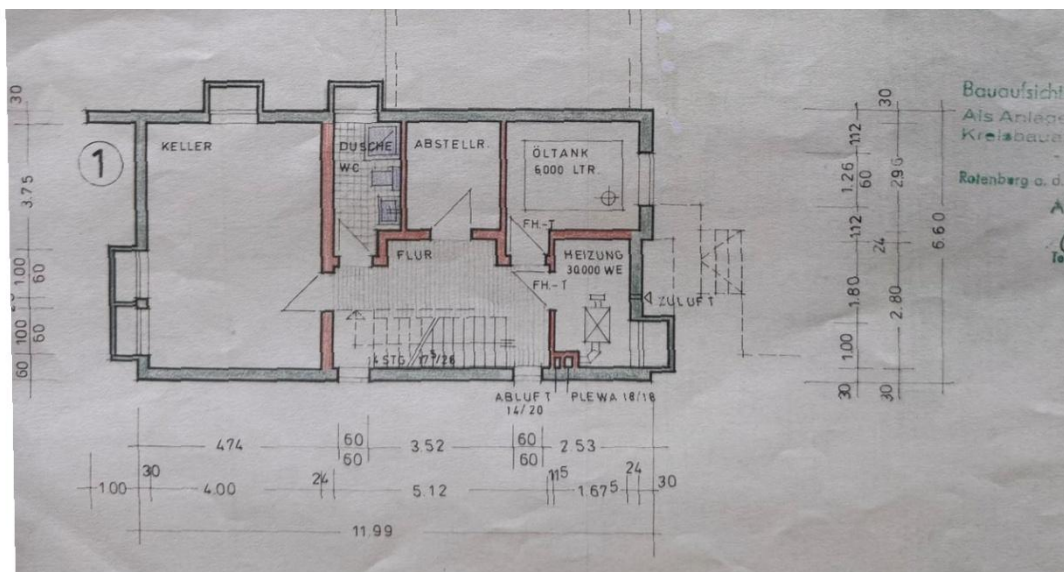
ROTENBURG IMMOBILIEN
Untertor 7
36199 Rotenburg a.d. Fulda

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

ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

