

## ROTENBURG-Schwarzenhasel:



### **Solides Wohnhaus auf 1.250 qm Grundstück in ruhiger Randlage mit Blick ins Grüne**

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| Grundstücksfläche ca.: | 1.250 m <sup>2</sup>               |
| Zimmer:                | 5 Zimmer / 2 Küchen / 2 Bäder / WC |
| Wohnfläche ca.:        | 149 m <sup>2</sup>                 |
| Baujahr ca.:           | 1966                               |
| <b>Kaufpreis:</b>      | <b>150.000 €</b>                   |

# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

|                   |                       |                       |                    |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| Zimmer:           | 6                     | Baujahr ca:           | 1966               |
| Anzahl Schlafzi.: | 3-4                   | Stellplatz:           | 2 Garagen          |
| Wohnfläche ca:    | 148,91 m <sup>2</sup> | Keller:               | ja                 |
| Nutzfläche ca:    | 106 m <sup>2</sup>    | Etage:                | UG, EG, OG, DG     |
| Grundstücksgröße: | 1.250 m <sup>2</sup>  | Frei ab:              | sofort             |
| Heizung:          | Ölzentralheizung      | Provision für Käufer: | 3,57 % inkl. MwSt. |

## Objektbeschreibung:

Das Wohnhaus befindet sich in Rotenburgs nahe gelegenen Stadtteil Schwarzenhasel, am Ende einer Wohnstraße in grüner Randlage - ideal zum Ruhe finden und als Ausgangspunkt für Wege in die Natur. Die Vorderseite des Hauses bietet den Blick über den Ort, die Rückseite einen unverbauten Blick ins Grüne.

Zwei Garagen, überdachter Freisitz, Balkon und 1.250 qm Grundstück ermöglichen ruhiges Landleben mit den Orten Lisperhausen, Rotenburg und Bebra in nur wenigen km Entfernung – dort befinden sich Kitas, Schulen, Krankenhaus und Ärzte, Bahnhof sowie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Das Wohnhaus mit ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei vollen Etagen (ohne Dachschrägen) ist solide und massiv erbaut und hat eine sehr gute Raumaufteilung:

Erdgeschoß mit Garderobe, großes Wohn-Esszimmer verbunden durch eine Flügeltüre, große Wohnküche mit Speisekammer, Tageslicht-Bad und separates Tageslicht-Gäste-WC.

Obergeschoß mit 4 Schlafzimmern (alternativ 1 Zimmer als Küche), Tageslichtbad und ein großer Balkon mit Blick ins Grüne.

Eine einfache Treppe führt ins Dachgeschoß mit Stehhöhe (ggf. Ausbaureserve).

Das Haus ist voll unterkellert mit Ausgang zum Garten.

Durch das separate Treppenhaus ist das Wohnen mit 1 oder 2 Parteien gut möglich.

Das Haus ist solide und massiv gebaut, aber sanierungsbedürftig aufgrund des Alters.

## Ausstattung:

Massiv gebautes Wohnhaus Baujahr 1966, Betondecken und massive Treppe, Freisitz und Balkon, großes Grundstück mit 1.250 m<sup>2</sup>, voll unterkellert, 2 Tageslichtbäder, 1 Gäste-WC, DG mit Stehhöhe, meist ältere Holzfenster mit Rollläden, Öl-Zentralheizung mit Heizkessel aus dem Jahr 1990, 2 Garagen.

## Energieausweis:

Energie-Bedarfsausweis, Baujahr 1966, Heizöl, Wärmeerzeuger  
Baujahr 1990, 387,9 kWh/m<sup>2</sup>a

## Lage:

Das Wohnhaus liegt in ruhiger und grüner Wohnlage in Rotenburg-Schwarzenhasel, Lisperhausen in ca. 3 km Entfernung, Rotenburg und Bebra in ca. 6 km Entfernung. 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

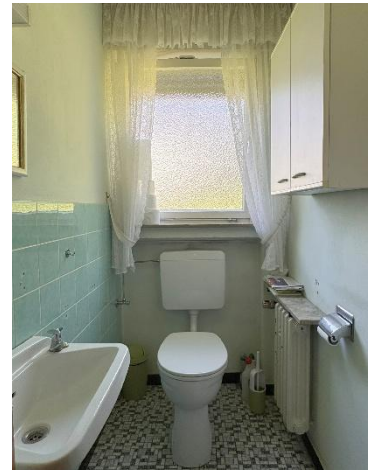
Dipl.-Ing. Stefani Schneider



**ROTENBURG IMMOBILIEN**  
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](http://www.rotenburg-immobilien.de)  
[schneider@rotenburg-immobilien.de](mailto:schneider@rotenburg-immobilien.de)



## Obergeschoss:



Blick vom Balkon



Ausblick





Dachboden



Keller



