

ROTENBURG:



Großzügiges Wohnhaus mit viel Platz für die Familie oder mit ELW, in grüner Randlage und zugleich stadtnah in Rotenburg

Grundstücksfläche ca.: 1.510 m²

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

Wohnfläche ca.: 206 qm

Baujahr ca.: 1972

Kaufpreis: 295.000 €

Zimmer:	8	Baujahr ca:	1972
Anzahl Schlafzi.:	5	Stellplatz:	Doppelgarage
Wohnfläche ca:	206,44 m ²	Keller:	teilweise
Nutzfläche ca:	70,04 m ²	Etage:	Souterrain, OG, DG
Grundstücksgröße:	1.510 m ²	Frei ab:	nach Vereinbarung
Heizung:	Öl-Zentralheizung	Provision für Käufer:	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Das massiv gebaute Haus befindet sich auf einem ca. 1.510 qm großen Grundstück in ruhiger Randlage nahe Feldern, Wald und Wiesen. Zugleich ist die Innenstadt mit allen Einrichtungen für den täglichen Bedarf, Schulen, Kitas, Schloßpark, Cafes, Nahverkehrsbahnhof, Ärzte und Apotheken sowie Krankenhaus schnell erreichbar. Das Grundstück in Hanglage bietet einen tollen Ausblick ins Grüne und über den Ort. Vor dem Haus, oberhalb der Doppelgarage, befindet sich eine sehr große, tolle Dachterrasse mit über 50 qm Grundfläche (zu 1/4 in Wohnfläche enthalten).

Die Aufteilung des Hauses ist wie folgt:

auf Souterrain- und Eingangsebene befinden sich zwei große und ein kleines Zimmer, eine Küche / Hauswirtschaftsraum, ein in 2013 erneuertes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche sowie zusätzlich ein Tageslicht-Gäste-WC – gesamt 65,47 qm. Dieser Bereich eignet sich alternativ auch als familieninterne Einliegerwohnung (keine Trennung im Treppenhaus) oder Bürobereich.

Auf Hangseite befinden sich Heizungs- und Abstellräume.

Im 1. Obergeschoß -Wohnetage- befinden sich das sehr großzügige Wohnzimmer mit Kamin und Flügeltür zum Esszimmer, Küche mit Einbauküche, 2 großes und ein kleines (Schlaf-)Zimmer, in ca. 1995 erneuertes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie zusätzlich ein Tageslicht-Gäste-WC, Balkon mit toller Aussicht – gesamt 127,47 qm.

Der Treppenaufgang ist vollwertig ausgebaut zum Dachgeschoß mit Stehhöhe (Ausbaureserve). Hier wäre nach Ausbau eine Fläche von ca. 60 qm (Hälfte Fläche OG) möglich.

Ausstattung:

Massiv gebautes Wohnhaus aus dem Baujahr 1972 mit Möglichkeit einer familieninternen Einliegerwohnung und Ausbaureserve großzügiges Dachgeschoß, Baujahr Doppelgarage 1977, große Terrasse EG, Balkon im OG, Fenster teilweise erneuert in 2016 und teilweise aus dem Baujahr, Bad EG erneuert in 2013, Bad OG erneuert in 1995, Stahlbetondecken, Bodenbeläge Parkett, Naturstein Travertin, Fliesen, freitragende Treppe mit Natursteinbelag Marmor, Kaminofen im Wohnzimmer, Öl-Zentralheizung mit Heizkessel aus dem Jahr 2003, zusätzlicher älterer Festbrennstoff-Kessel (nicht in Betrieb). Doppelgarage mit elektrischen Toren in 2025.

Energieausweis:

Energie-Bedarfsausweis, Baujahr 1972, Öl, Wärmeerzeuger Baujahr 2003, 243,5 kWh/m²a

Lage:

Das Haus befindet sich in ruhiger und grüner Wohnlage in Rotenburg an der Fulda. Die Innenstadt mit Geschäften für den täglichen Bedarf sowie Restaurants und Cafés ist gut erreichbar.

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

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



Obergeschoss

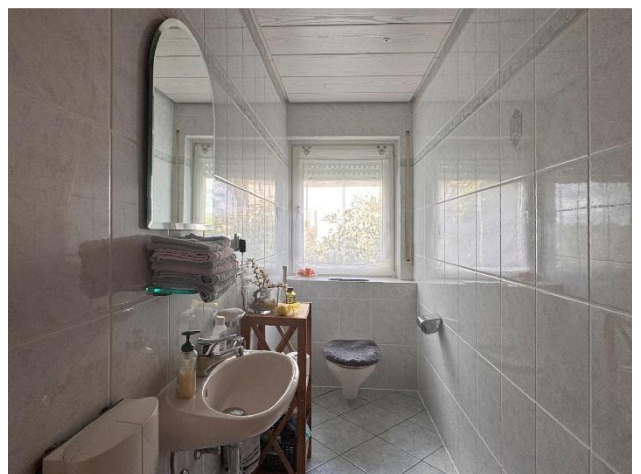


Blick vom Balkon



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

