ROTENBURG IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Telefon 06623 / 914 23 10
Telefax 06623 / 914 23 11
Mobil 0173 / 537 66 20
schneider@rotenburg-immobilien.de

ROTENBURG:



Neubau 1994 in der Innenstadt von Rotenburg mit überdachter Dachterrasse und benachbartem Fachwerkhaus

Grundstücksfläche ca.:	244 m²
Wohn-Nutzfläche ca.:	580 m²
Baujahr ca.:	1994 / 1700
Kaufpreis:	**259.000 €**

ROTENBURG IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Baujahr ca:	1994 / 1700	Stellplatz:	nein
Fläche gesamt ca:	580 m²	Keller:	teilunterkellert
Grundstücksgröße ca:	244 m²	Frei ab:	sofort
Heizung:	Gaszentralheizung	Provision für Käufer:	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:
Das Angebot umfasst ein 4-geschossiges Neubauhaus aus dem Jahr 1994 sowie das direkt benachbarte denkmalgeschütztes 4-geschossiges-Fachwerkhaus. Die beiden Häuser befinden sich in bester Innenstadtlage, verkehrsberuhigt, umgeben von Cafés und kleinen Läden, nähe alte Fuldabrücke mit neu gestaltetem Fuldaufer. Der Nahverkehrsbahnhof befindet sich in Laufweite. Ebenso die Fuldawiesen zum Spazieren oder für sportliche Aktivitäten.

Die beiden Gebäude sind auf jeder Etage miteinander verbunden, so dass sowohl große Wohneinheiten, als auch kleinere Einheiten zur Verfügung stehen, im 2. OG gibt es eine große gemeinsame Dachterrasse mit über 40 qm Grundfläche und einem Kaminofenanschluss.
Die Wohneinheiten sind nach moderaten Renovierungsarbeiten vermietbar.

Im Erd- und Obergeschoß wurde ein Verkaufsgewerbe mit Werkstatt betrieben – der Umbau zu Wohnraum kann durch das neue Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSb) gefördert werden:
www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2026/06/gewerbe-wohnen.html

Beide Häuser werden über eine gemeinsame Gaszentralheizung (Gastherme aus dem Jahr 2010) beheizt. Stellplätze für Anwohner befinden sich in wenigen Metern Laufweite. Aktuell sind zwei Zimmer mit Bad vermietet, Restfläche Leerstand.

Haus 1 – Neubau 1994, **ca. 155 qm** Wohn- und Nutzfläche:
EG Verkaufsraum ca. 33qm
OG1 Polsterwerkstatt 40 qm, ggf. Umnutzung zu Wohnung, Verbindung zu Wohnung Haus 1 mögl.
OG2 Wohnung 2 Zi/Kü/Bad 42 qm, Zugang zur **überdachten Dachterrasse**
DG Wohnung 1 Zi/Kü/Bad 40 qm
Dachboden separat über Treppenhaus erreichbar, verbunden mit Haus 2

Haus 2 – Fachwerkhaus um 1700, **ca. 425 qm** Wohn- und Nutzfläche:
EG Verkaufsraum ca. 75 qm, Nähatelier ca. 44 qm, Restnutzfl. 12 qm, verbunden mit Haus 1 und Nähatelier, Lastenaufzug
OG1 Aufenthaltsräume oder Wohnung 3 Zi/Kü/Bad ca. 86 qm, Werkstatt ca. 55 qm
OG2 Wohnung 4 Zi/Kü/Bad 86 qm, Zugang zur überdachten Dachterrasse 40 qm Grundfläche, angerechnet 1/4 10 qm
DG Wohnung 4 Zi/Kü/Bad mit Schrägen, geschätzt 2/3 OG2 ca. 57 qm, Raumhöhe 2,10 m und 1,90 m

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

Ausstattung:
Haus 1 Neubau aus 1994, Ausstattung aus dem Baujahr, gemeinsame Heizungsanlage mit Haus 2, Gaszentralheizung mit Therme aus dem Jahr 2010.
Haus 2 Fachwerkhaus (Kulturdenkmal) aus dem späten 17. Jahrhundert. Erneuerung der meisten Fenster zur Straßenseite in 2011 und 2015, neue Dacheindeckung inklusive Dämmung in 1994, Fassadenanstrich in 1994, überdachte Dachterrasse mit Kaminofenanschluss.

Energieausweis:
Denkmalschutzobjekte ohne Energieausweispflicht

Lage:
Das Ensemble befindet sich in bester Innenstadtlage in Rotenburg mit allen Einrichtungen für den täglichen Bedarf, verkehrsberuhigt un nahe der Fuldawiesen zum Spazieren oder für sportliche Aktivitäten. Der Nahverkehrsbahnhof ist fußläufig erreichbar.
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.
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
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



EG -Gewerbe, Laden



EG – Gewerbe, Laden



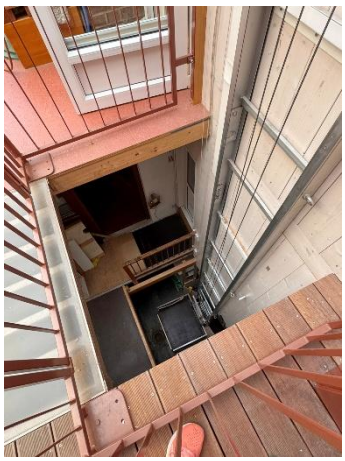
Werkstatt



Lastaufzug







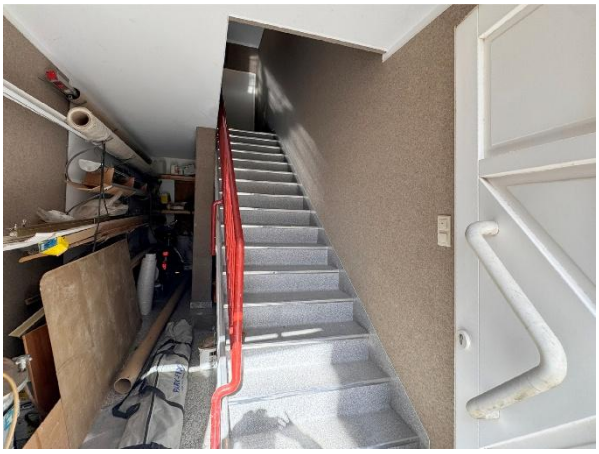
ROTENBURG IMMOBILIEN
Untertor 7
36199 Rotenburg a.d. Fulda

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

Neubau

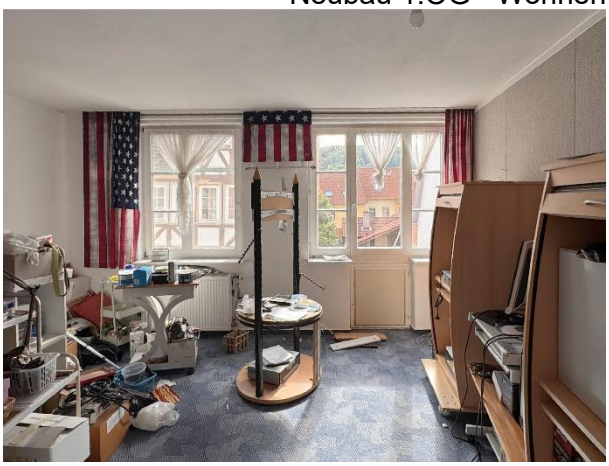




Neubau 1.OG - Werkstatt



Neubau 1.OG - Wohnen







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

Neubau 2.OG









Dachgeschoss





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

Altbau OG1









Altbau OG2



Überdachte Dachterrasse



ROTENBURG IMMOBILIEN
Untertor 7
36199 Rotenburg a.d. Fulda

Telefon 06623 / 914 23 10
Telefax 06623 / 914 23 11
Mobil 0173 / 537 66 20

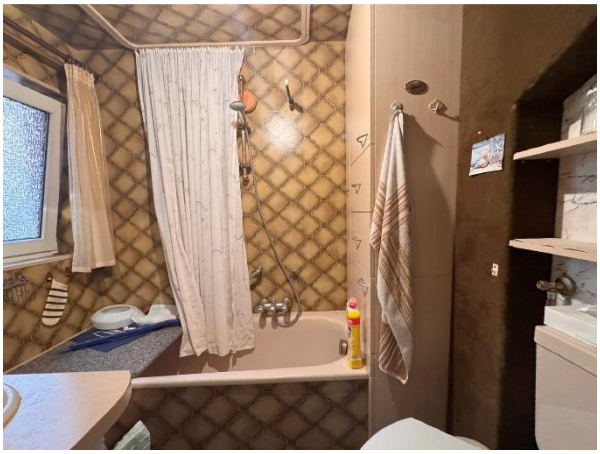
Immobilienvermittlung und Architektur
www.rotenburg-immobilien.de
schneider@rotenburg-immobilien.de

ROTENBURG IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Stefani Schneider









Altbau DG





ROTENBURG IMMOBILIEN
Untertor 7
36199 Rotenburg a.d. Fulda

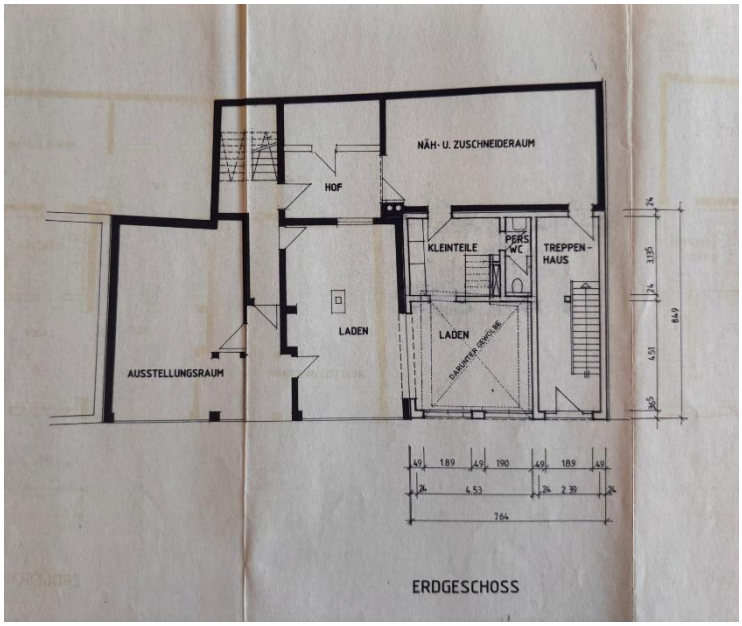
Telefon 06623 / 914 23 10
Telefax 06623 / 914 23 11
Mobil 0173 / 537 66 20

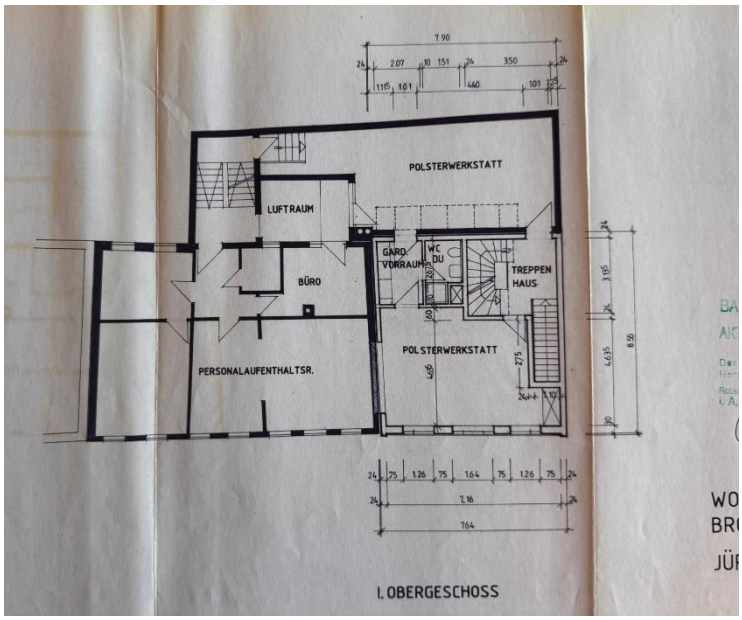
Immobilienvermittlung und Architektur
www.rotenburg-immobilien.de
schneider@rotenburg-immobilien.de

ROTENBURG IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Stefani Schneider





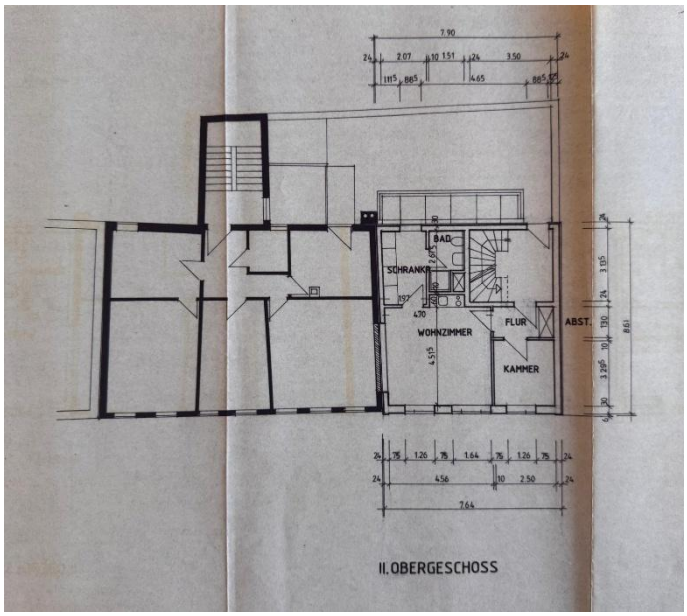


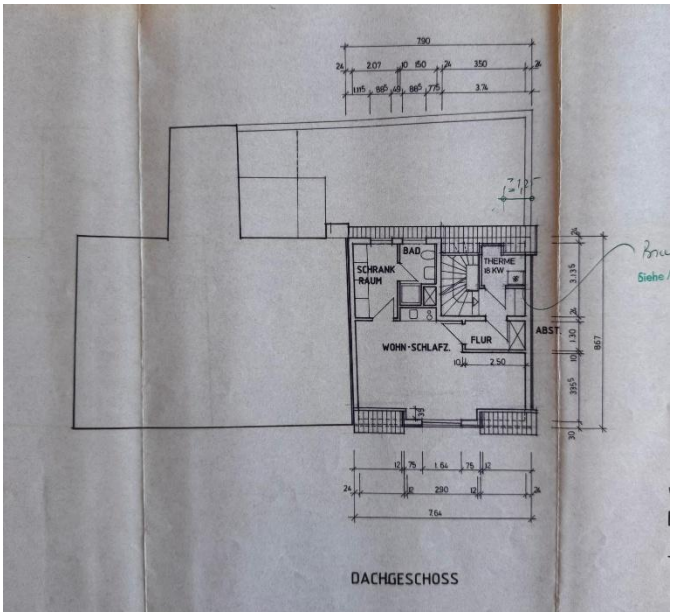


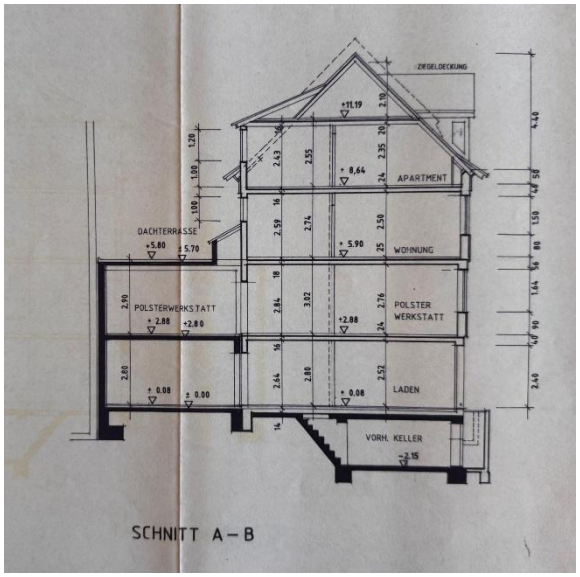
ROTENBURG IMMOBILIEN
Untertor 7
36199 Rotenburg a.d. Fulda

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
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