

**BEBRA:****Vermietete Neubau-Wohnung mit großem Balkon, Aufzug und Carport zentral in Bebra**

**Kaufpreis:** 259.000 €

**Zimmer:** 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Balkon

**Wohnfläche:** 94,02 m<sup>2</sup>

**Haustyp:** Mehrfamilienhaus

**Etagenanzahl:** 4

**Baujahr:** 2015

**Grundstücksgröße:** 2.160 m<sup>2</sup>

**Heizungsart:** Gaszentralheizung

**Bezugsfrei ab:** **vermietet, Eigenbedarf ausgeschlossen**

**Anzahl Stellplätze:** 1 Carport

**Provision für Käufer:** 3,57 % inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Die 2015 errichtete Wohnanlage mit 2 Häusern liegt in zentraler, stadtnaher Wohnlage in Bebra. In direkter Nähe befinden sich ein Bäcker, Metzger, das Einkaufszentrum das be! sowie die Innenstadt und der Bahnhof sind fußläufig erreichbar.

Vom Hauseingang werden 11 Wohneinheiten erschlossen. Zur Wohnung gehört ein Carport.

Die großzügige 3 Zimmer-Wohnung mit 94,02 m<sup>2</sup> liegt im 2.OG mit Aufzug und hat einen tollen, großen Balkon in optimaler Süd-West-Ausrichtung mit schöner Aussicht. Die Ausstattung ist gehoben mit 3-fach-Verglasung, elektrischen Rollläden, Fußbodenheizung, Innentüren mit Holzoptik, Einbauküche. Energetisch liegt das Haus sehr gut in der **Energie-Effizienzklasse A** mit einem Wert von 44,7 kWh/m<sup>2</sup>a.

Die Aufteilung ist wie folgt: geräumiger Flur mit Garderobenbereich, sehr großzügiger Wohn-Essbereich mit großer Fensterfront und Zugang zum Balkon, Küche, Abstellraum, zwei (Schlaf-)Zimmer, ein Tageslicht-Bad mit Badewanne und Dusche, separates Gäste-WC. Im Untergeschoss stehen ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller für die Allgemeinheit zur Verfügung.

Zur Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum mit 13,09 m<sup>2</sup> und ein Carport. Auf den Carport-Dächer wurde im Jahr 2024 eine große Photovoltaikanlage zur Eigenversorgung für den Allgemeinstrom installiert.

Die Wohnung ist solide und zuverlässig **vermietet, Eigenbedarf ausgeschlossen** (grundbuchrechtlich gesichert).

Wirtschaftsplan auf Anfrage.

## Ausstattung:

Massiv gebautes Haus aus dem Jahr 2015 (Barwich Bau), Aufzug, sehr guter Energiewert Wert von 44,7 kWh/m<sup>2</sup>a (Energie-Effizienzklasse A), wärmedämmende Bauausführung mit WDVS, Fußbodenheizung, 3-fach-Verglasung mit elektrischen Rollläden, hochwertige Ausstattung von Bad und WC, Einbauküche separat, Innentüren in Holzoptik, Bodenbeläge Laminat und Fliesen.

Kellerräume gefliest, Treppenhaus mit Granitbodenbelag, Zentralheizung mit Gasbrennwerttechnik, Photovoltaikanlage für Allgemeinstrom im Jahr 2024 installiert. Sehr gepflegte Gesamtanlage.

## Lage:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in Bebra. Die Innenstadt, das Einkaufszentrum das be! sowie der Bahnhof sind fußläufig erreichbar.

Bebra verfügt als Kleinstadt über eine gute Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätte, Schulen sowie ein ausgeprägtes Vereinsleben. Über gute Verkehrsanbindung an die Bundesstraße angeschlossen, liegt Bebra zwischen Bad Hersfeld und Rotenburg bzw. Fulda, Kassel und Eisenach. Als Knotenpunkt mehrerer Eisenbahnstrecken ist Bebra auch IC-Haltebahnhof.

## Energieausweis:

Energie-Bedarfsausweis, Baujahr 2015, Gas, 44,7 kWh/m<sup>2</sup>a

## 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)





Keller



Waschraum



