

ROTENBURG



Sanierte 3,5 Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse und Aufzug zentral in Rotenburg

- die direkt benachbarte sanierte Wohnung steht ebenso zum Verkauf -

Kaufpreis: 165.000 €

Zimmer: 3,5 Zimmer, Küche, Bad, Dachterrasse

Wohnfläche: 70,85 m² zuzüglich Maisonette-Ausbau (geduldet)

Haustyp: Wohn- und Geschäftshaus

Etagenanzahl: 4

Baujahr: 1984

Sanierung Wohnung: 2022

Grundstücksgröße: 1.283 m²

Heizungsart: Gaszentralheizung

Bezugsfrei ab: **sofort**

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

Objektbeschreibung:

Das Wohn- und Geschäftshaus (Ärztehaus) mit Aufzug liegt in bester zentraler Innenstadtlage mitten in Rotenburg an der Fulda. In direkter Umgebung befinden sich alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Supermarkt, Bäcker, Apotheke. Zum Marktplatz sind es nur wenige Meter, die Fuldawiesen mit neu gestaltetem Fuldaufer und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die direkt benachbarte sanierte Wohnung steht ebenso zum Verkauf.

Die Wohnung wurde im Jahr **2022 komplett saniert** mit neuer Elektro-Installation, Einbaustrahler, Malerarbeiten, Bodenbeläge Vinyl und Laminat, neue Innentüren, neues Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Die geräumige Wohnung hat auf Wohnebene ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Dachterrasse (wird gerade saniert) mit schönem Ausblick, eine große Küche inklusive Einbauküche, offener Essbereich, 1 Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Eine Maisonette-Treppe führt im Wohnzimmer zum nachträglich ausgebauten Spitzboden. Die Fläche wurde vom Voreigentümer ausgebaut und ist nicht in der Wohnfläche laut Teilungserklärung enthalten. Die Nutzung des ausgebauten „Gemeinschaftseigentums“ wird laut Hausverwaltung von der Eigentümergemeinschaft geduldet.

Der Aufzug führt bis in die 2. Etage. Eine weitere Treppe führt zu den beiden Dachgeschoss-Wohnungen (3.OG) mit geräumiger Flurdiele. Beide benachbarte Wohnungen stehen zum Verkauf.

Die Dachterrasse wird gerade saniert mit Erneuerung des Fensters zur Terrasse und Schlafzimmerfenster. Eine Zuzahlung zur Rücklagenentnahme in Höhe von ca. 2.500 € ist zu erwarten.

Für die Wohngemeinschaft befindet sich ein Waschraum im Untergeschoß.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum mit 6,87 m² und ein PkW-Stellplatz im Innenhof.

Die Wohnung ist familienintern vermietet und **bei Bedarf frei nach Absprache**, Wirtschaftsplan auf Anfrage.

Ausstattung:

Massiv gebautes Haus aus dem Jahr ca. 1984, 2 Gebäudeteile mit teilweise Gewerbe und Wohnungen, Aufzug bis ins 2.OG. Sanierung der Wohnung im Jahr 2024 – Erneuerung Elektroinstallation, teilweise Einbaustrahler, Malerarbeiten, Bodenbeläge Vinyl und Laminat, neue Innentüren, neues Bad mit Badewanne und Dusche, inkl. Einbauküche, Dachterrasse. Gas-Zentralheizung mit Heizkessel aus dem Jahr 2009. 1 Pkw-Stellplatz.

Lage:

Das Haus befindet sich in zentraler Innenstadt-Lage mitten in Rotenburg an der Fulda. Die Innenstadt, der Marktplatz, der Nahverkehrsbahnhof sowie die Fuldawiesen zur Naherholung sind 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 Schulen, Kindergärten, ärztlicher Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten sowie ein ausgeprägtes Vereinsleben.

Energieausweis:

Energie-Verbrauchsausweis, Baujahr 1984, Gas, 116,2 kWh/m²a

Sonstiges:

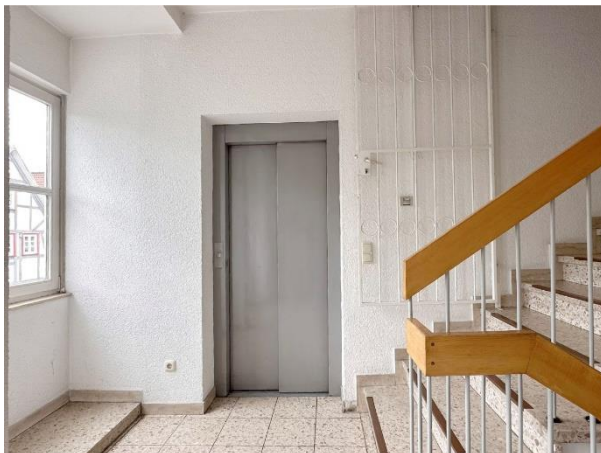
Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Diesem Exposé liegen Angaben des Verkäufers zugrunde. Die Haftung für einfache Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

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.

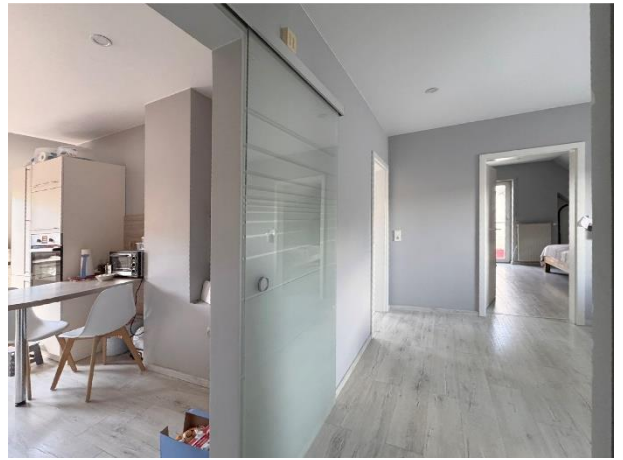
Im Falle eines Zustande kommenden Vertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

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.



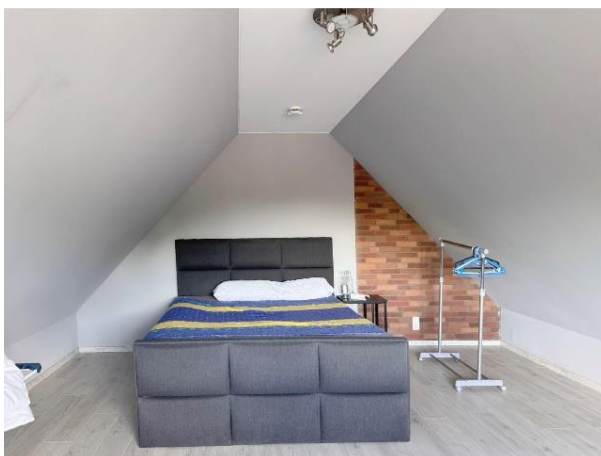
ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider



ROTENBURG IMMOBILIEN

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

