

ROTENBURG



Erstbezug nach Sanierung: großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und Aufzug zentral in Rotenburg

- die direkt benachbarte sanierte Wohnung steht ebenso zum Verkauf -

Kaufpreis: 170.000 €

Zimmer: 4 Zimmer, Küche, Bad, 2 Balkone

Wohnfläche: 91,75 m²

Haustyp: Wohn- und Geschäftshaus

Etagenanzahl: 4

Baujahr: 1984

Sanierung Wohnung: 2023/2024

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.

Einzugsbereit: die Wohnung wurde im Jahr **2023/2024 komplett saniert** mit neuer Elektro-Installation, Einbaustrahler, Malerarbeiten, Bodenbeläge Vinyl, neue Innentüren, neues Bad mit Badewanne und Dusche.

Die geräumige Wohnung mit ca. 91,75 qm Wohnfläche ist großzügig aufgeteilt mit 4 Zimmern und 2 Balkonen. Das großzügige Wohnzimmer mit über 28 qm hat Zugang zum teilüberdachten Süd-Balkon mit schönem Ausblick.

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

Die Dachterrasse in der Nachbarwohnung wird saniert, 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 10,23 qm und ein PkV-Stellplatz im Innenhof.

Erstbezug nach Sanierung, die Wohnung ist **frei ab sofort**, 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 2023/2024 (Erstbezug, noch nicht bewohnt): Erneuerung Elektroinstallation, teilweise Einbaustrahler, Malerarbeiten, Bodenbeläge Vinyl und Laminat, neue Innentüren, neues Bad mit Badewanne und Dusche, 2 Balkone. 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:

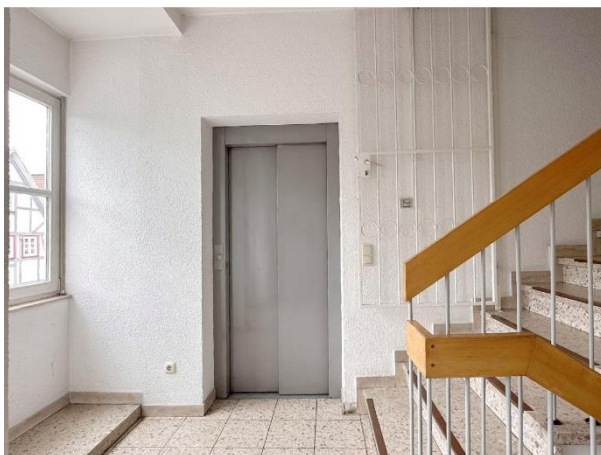
Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Diesem Exposé liegen Angaben des Verkäufers zugrunde. Die Haftung für einfache Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

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.





Balkon 1



Balkon 2



