

# **ROTBURG IMMOBILIEN**

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

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

## **ROTBURG**



**Top-Lage: barrierefreie großzügige Gewerbefläche im EG mit ebenerdigem Zugang zentral in Rotenburg**

**Kaufpreis:** **180.000 €**

Räume: 2 Büros, offene Fläche, 1 Teeküche, WC, Lagerräume

Laden-/Gewerbefläche EG: 123,27 m<sup>2</sup> (72,24 m<sup>2</sup> + 51,03 m<sup>2</sup>)

Lagerfläche UG: 37,73 m<sup>2</sup> (13,81 m<sup>2</sup> + WC 1,80 m<sup>2</sup> + 20,22 m<sup>2</sup> + 1,90 m<sup>2</sup>)

**Gewerbefläche gesamt:** **161 m<sup>2</sup>**

Haustyp: Wohn- und Geschäftshaus

Etagenanzahl: 4

Baujahr: 1984

letzte Sanierung: 2019

Grundstücksgröße: 1.283 m<sup>2</sup>

Heizungsart: Gaszentralheizung

Bezugsfrei ab: **vermietet**

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

# **ROtenburg IMMOBILIEN**

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

## **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 Fuldauf und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss ist stufenlos und barrierefrei zu erreichen. Im Jahr **2019 wurde das Erdgeschoss renoviert** und wird frei ab Frühjahr.

Die Fläche im Erdgeschoß beträgt ca. 123 m<sup>2</sup> aufgeteilt in eine offene Fläche mit Zugang von der Straße und rückwärtiger Ausgang zum Innenhof, 2 geschlossene Büros, Teeküche. Eine Treppe führt ins Untergeschoss mit WC und Lagerflächen, insgesamt ca. 38 m<sup>2</sup>. Im Plan und auch in der Teilungserklärung sind es zwei Einheiten, die zusammen gelegt wurden.

## **Ausstattung:**

Massiv gebautes Haus aus dem Jahr ca. 1984, 2 Gebäudeteile mit teilweise Gewerbe und Wohnungen, Aufzug bis ins 2.OG. Renovierung der Gewerbefläche im Jahr 2019 mit Malerarbeiten, Bodenbeläge neues Laminat. Gas-Zentralheizung mit Heizkessel aus dem Jahr 2009.

## **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/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.

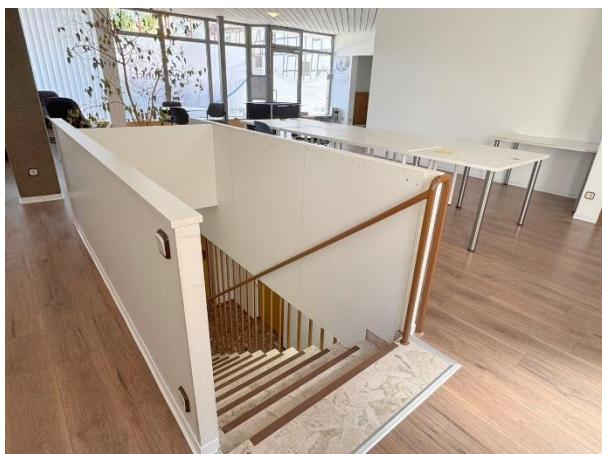
# ROtenburg IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider



# ROtenburg IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider



# ROtenburg IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

## Untergeschoss

