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:

Repräsentatives Anwesen: ehemaliges Forsthaus mit Loft / Gewerbe, liebevoll saniert, in Rotenburg an der Fulda

Kaltmiete:	2.100 Euro
Nebenkostenvorauszahlung ca.:	500 Euro
Heizkosten (Öl):	nicht enthalten
Gesamtmiete:	**= 2.600 Euro zuzügl. Heizkosten**

Baujahr:	1903 / 2023	Stellplatz:	Garage, Außenstellpl
Zimmer Wohnhaus:	7 Zi, Kü, 3 Bäder	Keller:	nein
Wohnfläche:	ca. 170 m²	Grundstück:	3.581 m²
Nutzfläche / Gewerbe:	ca. 130 m²	Einbauküche:	nein
Frei ab:	sofort	Kaution:	2 Kaltmieten
Heizung:	Öl-Zentralheizung (teilw. Fußbodenhz)	Provision für Mieter:	**nein**

Objektbeschreibung:
Das liebevoll sanierte Anwesen umfasst eine gepflegte und angelegte Außenanlage auf einem weitläufigen Grundstück. Das ehemalige Forsthaus aus dem Baujahr 1903 wurde vor zwei Jahren komplett saniert, die ehemalige Scheune und Tenne zu einem sehr großzügigen Loft ausgebaut, eine Nutzung als Atelier, Praxis, Kanzlei, Büro jeglicher Art oder zu Wohnzwecken ist denkbar und bietet die Möglichkeit Wohnen und Arbeiten zu verbinden. Bei der behutsamen Sanierung ist eine wunderbare Ergänzung zwischen alt und modern unter Einbezug der Außenanlage gelungen.
Das Ensemble befindet sich in Stadtrandlage, ein Supermarkt befindet sich in der Nähe. Das Einkaufszentrum sowie der Nahverkehrsbahnhof mit anschließender Innenstadt befinden sich in ca. 1,2 km Laufweite, Wald- und Wanderwege sind direkt erreichbar.
Das Forsthaus als Wohnhaus verfügt über ca. 170 qm Wohnfläche.
Erdgeschoss: Wohnzimmer mit Flügeltüre zur Küche und Zugang zu Terrasse und Garten, ein weiteres Zimmer sowie ein Tageslichtbad, WC und Übergang zur ausgebauten Loft-Tenne.
Obergeschoss: 3 (Schlaf-)Zimmer und ein großes Tageslichtbad. Eines der Zimmer kann alternativ als Küche genutzt werden und verfügt über entsprechende Anschlüsse.
Dachgeschoss mit zwei Wohn- / Schlafbereichen, ebenfalls Küchenanschluss möglich, ein kleines Duschbad.
Das Haus ist unterkellert mit Abstellfläche und Heizungsraum (Öl-Zentralheizung).
Loft / ausgebaute Tenne mit ca. 130 qm Fläche: sehr großzügiger Bereich in Erdgeschoß mit offener Stahltreppe ins Obergeschoss mit verglaster Giebelseite und Küchenanschlüssen, Fußbodenheizung mit Sichtestrich auf beiden Etagen, ein weiteres kleineres Zimmer.
Dieser Bereich kann sehr gut separat zu Gewerbezwecken (oder auch Wohnzwecken) genutzt werden.

Das Anwesen empfängt mit einer sehr schön angelegten Außenanlage mit repräsentativer Zufahrt. Die Anlage umfasst ein Gartenhaus, ein ehemaliges Backhaus mit Grillkamin und überdachtem Außenbereich mit anschließendem Partyraum / Garage, eine weitere Garage mit Carport sowie weitere Außenstellplätze, eine sehr schön angelegte Gartenanlage, Brunnen.
Die gesamte Außenanlage darf vom Mieter genutzt und soll von ihm gepflegt werden.

Ausstattung:
Massiv gebautes Wohnhaus mit ca. 170 qm, Loft-Scheune zu Wohn- oder Gewerbezwecken mit ca. 130 qm, Holzfenster mit Isolierverglasung, meist Parkett- und Dielenböden im Wohnhaus, Sichtestrich im Loft, 2 neue Tageslichtbäder, 1 älteres innenliegendes Duschbad im DG.
Öl-Zentralheizung (Fußbodenheizung im Loft), der Mieter tankt Öl auf eigene Kosten.
Zwei Garagen, ein Carport, weitere Außenstellplätze, großzügige Außenanlage mit weiteren Nebengebäuden, Starkstromanschlüsse, Grundwasserbrunnen.

Lage:
Das Wohnhaus befindet sich in Stadtrandlage in Rotenburg. Ein Supermarkt befindet sich in der Nähe, Nahverkehrsbahnhof und die Innenstadt sind fußläufig in ca. 1,2 km 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, Einkaufsmöglichkeiten sowie ein ausgeprägtes Vereinsleben.

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

ROTENBURG IMMOBILIEN
Untertor 7
36199 Rotenburg a.d. Fulda

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

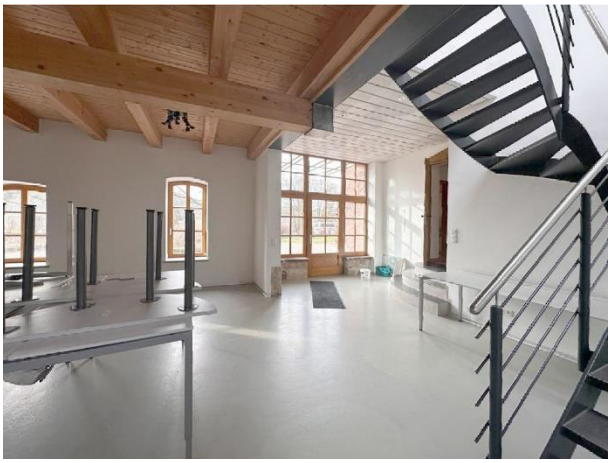
Immobilienvermittlung und Architektur
www.rotenburg-immobilien.de
schneider@rotenburg-immobilien.de

Loft / Gewerbe

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



Wohnhaus

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

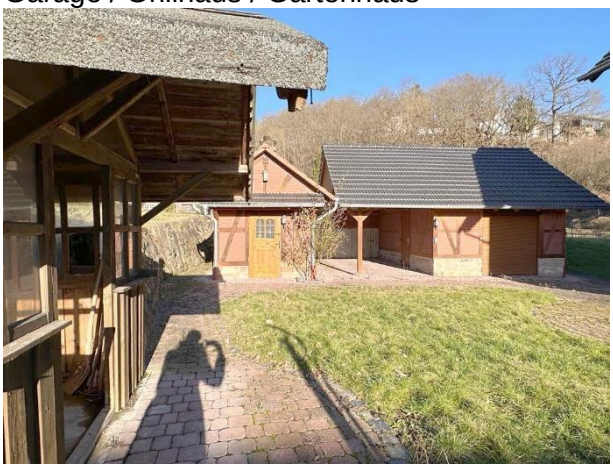
ROTENBURG IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Stefani Schneider

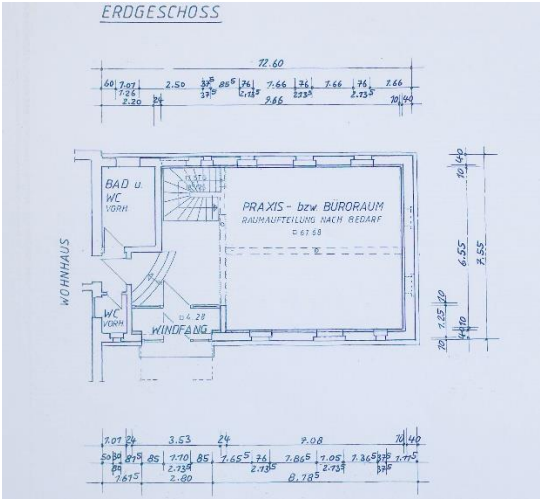
ROTENBURG IMMOBILIEN
Untertor 7
36199 Rotenburg a.d. Fulda

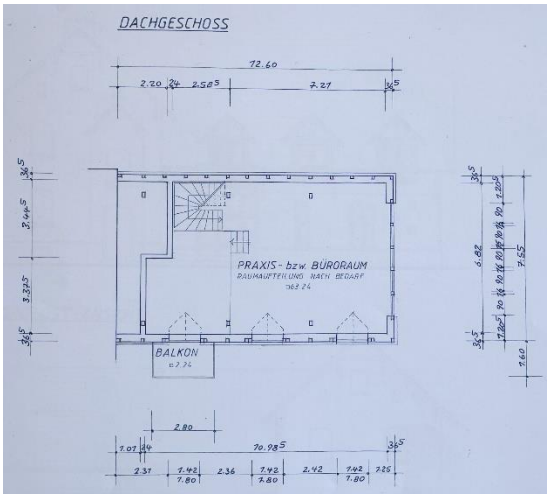
Telefon 06623 / 914 23 10
Telefax 06623 / 914 23 11
Mobil 0173 / 537 66 20

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

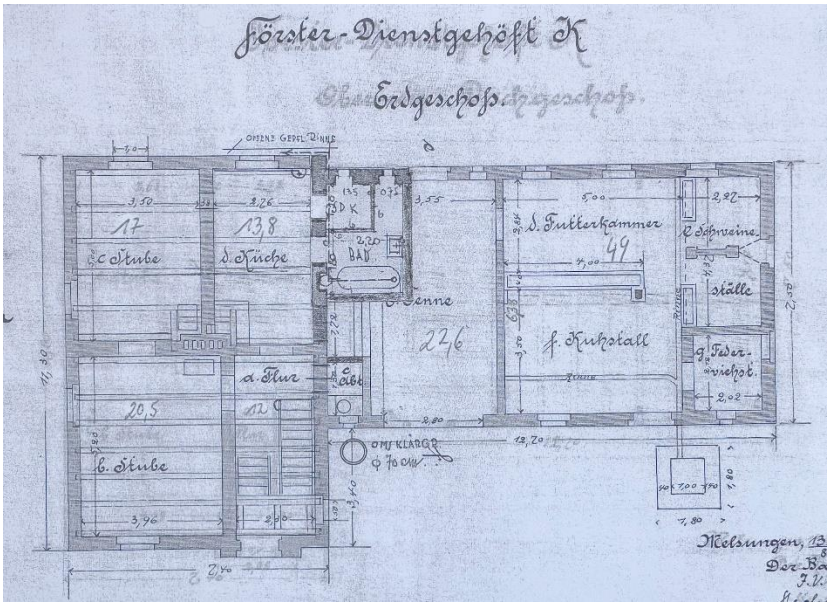
Garage / Grillhaus / Gartenhaus

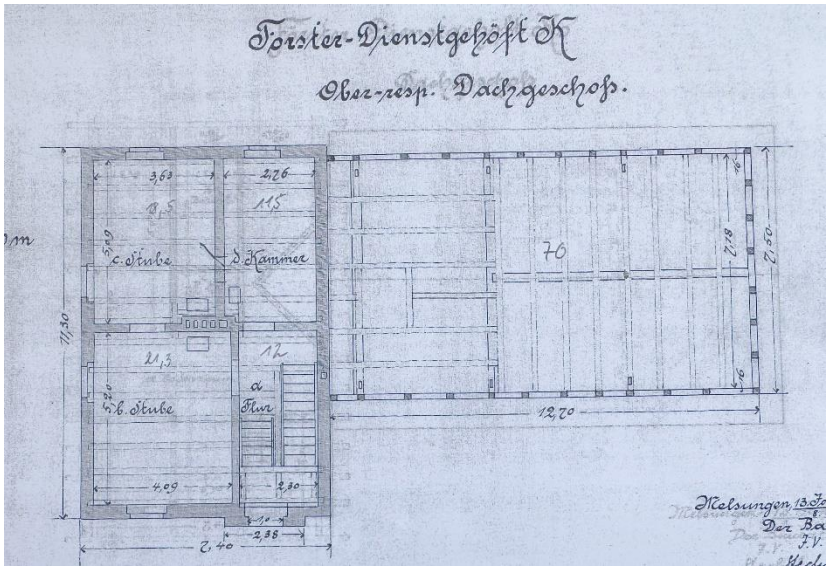


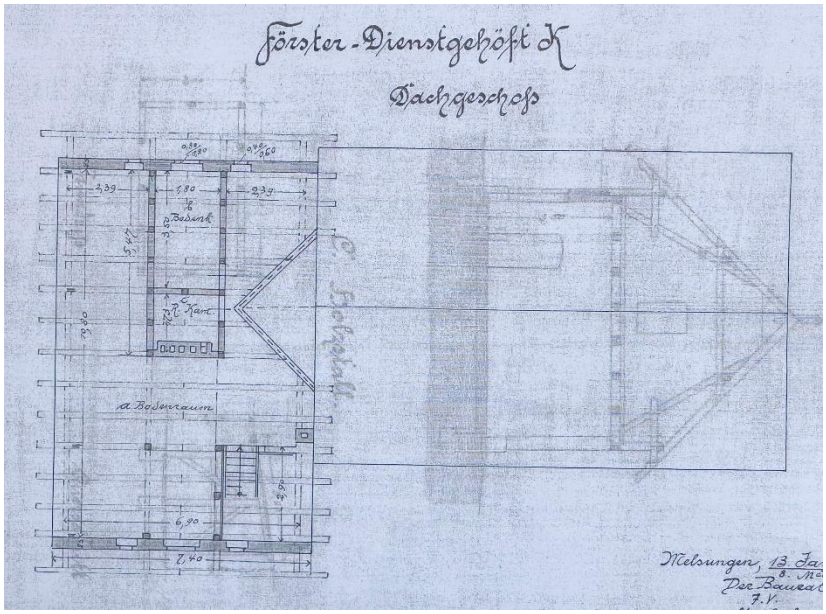




ROTENBURG IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Stefani Schneider







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