

Rotenburg a.d.Fulda – Lisenhausen

# Eindrucksvolles und topgepflegtes Mehrfamilienhaus

Objektnummer: 22037045



KAUFPREIS: 500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 610 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22037045 - 36199 Rotenburg a.d.Fulda – Lispenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22037045 - 36199 Rotenburg a.d.Fulda – Lisperhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	22037045
Wohnfläche	ca. 290 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2009
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	500.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 312 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 22037045 - 36199 Rotenburg a.d.Fulda – Lisperhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	103.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.11.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22037045 - 36199 Rotenburg a.d.Fulda – Lisenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037045 - 36199 Rotenburg a.d.Fulda – Lispernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037045 - 36199 Rotenburg a.d.Fulda – Lisperhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037045 - 36199 Rotenburg a.d.Fulda – Lisperhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037045 - 36199 Rotenburg a.d.Fulda – Lisperhausen

## Die Immobilie



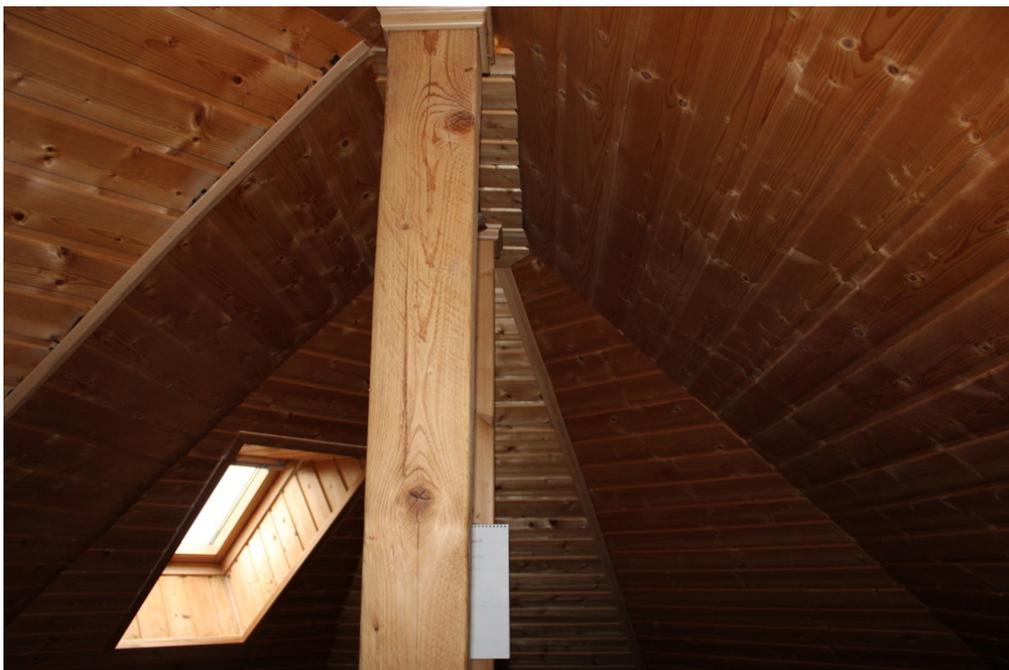
Objektnummer: 22037045 - 36199 Rotenburg a.d.Fulda – Lisperhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037045 - 36199 Rotenburg a.d.Fulda – Lispenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037045 - 36199 Rotenburg a.d.Fulda – Lisperhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037045 - 36199 Rotenburg a.d.Fulda – Lisperhausen

## Ein erster Eindruck

Eine hervorragende Geldanlage bietet dieses attraktive Mehrfamilienhaus in Lisperhausen, Stadt Rotenburg an der Fulda. Das Haus mit Charme, Typ „Deluxe“ wurde 2009 von einer Rotenburger Firma erbaut. Eine gerade gepflasterte Auffahrt, mit linksseitiger Treppe, führt direkt zu der geräumigen Garage. Der Seitenausgang führt über ein paar Stufen direkt zum Eingang des Hauses. Garage und Haus sind nicht miteinander verbunden. Weitere Parkmöglichkeiten stehen vor der Garage und auf dem unteren Seitenstreifen vor dem Haus zur Verfügung. Der Eingang befindet sich auf der Rückseite des Hauses und wird von einem wunderschönen Blumenbeet flankiert. Im hinteren Teil des Gartens befindet sich ein großzügiges Gartenhaus. Dies wird aktuell von den Mietern genutzt und gepflegt. Im Eingangsbereich steht ein Gäste-WC zur Verfügung. Das helle und breite Treppenhaus führt zu den oberen Etagen. Bei der Planung des Hauses standen die Lichtdurchflutung der Räume und die offenen und freundlich wirkenden Räume im Vordergrund. Die großen, bis zur Erde reichenden Fenster, sorgen für viel Tageslicht. Die ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine sichtgeschützte Terrasse. Das Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang auf den ca. 12 m<sup>2</sup> großen Balkon. Die Wohnungen im EG und ersten OG verfügen über jeweils eine offene Küche, die einen großzügigen Eindruck vermitteln. Das besonders große Wohnzimmer mit einer Fläche von ca. 70 m<sup>2</sup> bietet viel Raum zum Entspannen und schafft eine sehr gute Lebensqualität in der ca. 113 m<sup>2</sup> mittleren Wohnung. Die Dachgeschosswohnung ist voll ausgebaut und ebenfalls vermietet. Hier stehen zwei Balkone zur Verfügung, sodass sie hier die Sonne den ganzen Tag genießen können. Die Badezimmer im EG und ersten OG sind jeweils mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Für einen angenehmen Komfort sorgt die Fußbodenheizung, die sich unter hellen Fliesen verbirgt. Zur Unterstützung der Gasheizung stehen auf jeder Etage Holzkamine zur Verfügung. Sie sorgen für eine angenehme und stimmungsvolle Wärme. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Die Wohnungen sind in einem hervorragenden Zustand. Verschaffen Sie sich einen eigenen Eindruck von dieser gehobenen Immobilie.

Objektnummer: 22037045 - 36199 Rotenburg a.d.Fulda – Lisperhausen

## Ausstattung und Details

Erdgeschoss: 111,40 m<sup>2</sup>  
Küche ca. 9,46 m<sup>2</sup>  
Abstellraum ca. 3,18 m<sup>2</sup>  
Abstellraum ca. 3,19 m<sup>2</sup>  
Wohnzimmer ca. 41,6 m<sup>2</sup>  
Badezimmer ca. 7,23 m<sup>2</sup>  
Gäste-WC ca. 2,41 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 15,74 m<sup>2</sup>  
Hauswirtschaftsraum ca. 8,09 m<sup>2</sup>  
Büro ca. 17,46 m<sup>2</sup>  
Flur ca. 9,2 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 12,18 m<sup>2</sup> (1/4)  
1. Obergeschoss ca. 113,9 m<sup>2</sup>  
Küche ca. 11,51 m<sup>2</sup>  
Wasch- und Trockenraum ca. 3,18 m<sup>2</sup>  
Wohnzimmer ca. 69,2 m<sup>2</sup>  
Ankleidezimmer ca. 3,98 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 15,77 m<sup>2</sup>  
Badezimmer ca. 7,22 m<sup>2</sup>  
Flur ca. 9,2 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 12,18 m<sup>2</sup> (1/4)  
Dachgeschoss: ca. 37,7 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Schlafzimmer ca. 25 m<sup>2</sup>  
Badezimmer ca. 4 m<sup>2</sup>  
Hauswirtschaftsraum ca. 3 m<sup>2</sup>  
Küche ca. 4 m<sup>2</sup>  
2 Balkone ca. 17 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22037045 - 36199 Rotenburg a.d.Fulda – Lisperhausen

## Alles zum Standort

Lisperhausen ist nach der Kernstadt der nach Einwohnerzahl größte Stadtteil von Rotenburg an der Fulda im ostthessischen Landkreis Hersfeld-Rotenburg. Der Ort liegt 50 km südlich von Kassel im Landkreis Hersfeld-Rotenburg, zwischen Rotenburg und Bebra, an der Bundesstraße 83 in einer Entfernung von etwa 2,5 Kilometern zur Kernstadt. Der Haltepunkt Lisperhausen liegt an der Bahnstrecke Bebra–Baunatal-Guntershausen. Der Haselbach fließt durch Lisperhausen und mündet am südwestlichen Ortsrand in die Fulda. In Lisperhausen gibt es ein Kloster der Schwestern der hl. Maria Magdalena Postel. Das Kloster steht unter dem Patrozinium „Zur Schmerzhafte Mutter Gottes“ und verfügt über eine angrenzende Gästehaus. Am ersten Juniwochenende findet der jährliche Frühjahrsmarkt statt und am zweiten Oktoberwochenende die Kirmes. Die Kernstadt Rotenburgs liegt beiderseits der Fulda, verbunden durch vier Brücken. Davon ist die Brücke der Städtepartnerschaften die einzige vollwertige Straßenbrücke. Auch die Altstadt besteht aus zwei Teilen, verbunden nur durch die nahe dem Schloss gelegene Alte Fuldabrücke, die dem Radfahrer-, Fußgänger- und Anlieger-Verkehr dient. Die anderen beiden Brücken liegen in den Stadtrandbereichen und sind reine Fußgängerbrücken. Zu Rotenburg an der Fulda zählen die Stadtteile Lisperhausen, Braach, Schwarzenhasel, Erkshausen, Seifertshausen, Dankerode, Atzelrode (mit Gut Alte Teich und Wüstefeld) und Mündershausen.

Objektnummer: 22037045 - 36199 Rotenburg a.d.Fulda – Lisperhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 103.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 22037045 - 36199 Rotenburg a.d.Fulda – Lisperhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Göbel

---

Marktplatz 30 Eschwege  
E-Mail: [eschwege@von-poll.com](mailto:eschwege@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)