

Exposé

Einfamilienhaus in Rotenburg an der Fulda Eleganz der 1920er neu definiert - Traumschloss für Liebhaber



Objekt-Nr. OM-319991

Einfamilienhaus

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:
Fidan Frank

Kasseler Straße 84
36199 Rotenburg an der Fulda
Hessen
Deutschland

Baujahr	1929	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	707,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	225,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	150,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1929 besticht durch seine gelungene Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort, welches auf einem ca. 696 m² großen Kaufgrundstück errichtet wurde.

Die Immobilie wurde 2010 umfassend saniert, dabei wurden sämtliche Strom- und Wasserleitungen erneuert, die Bäder modernisiert und Wände sowie Böden aufgefrischt. Die moderne Gasbrennwerttechnik sorgt seit 2022 für eine effiziente Heizungs- und Warmwasserversorgung.

Die Immobilie verteilt sich mit ca. 225 m² auf drei Etagen und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben sind die teils noch original erhaltenen Wohnungstüren und Dielen im Altbestand, die dem Objekt eine nostalgische Note verleihen.

Der Innenbereich präsentiert sich mit einem modernen, eleganten Wohndesign, das geschickt klassische Elemente, wie einen Kaminofen aus dem Jahre 2020 integriert und so eine stilvolle, warme Atmosphäre schafft. Erst 2024 wurde die Hauseingangstür erneuert, was das Gesamtbild der Immobilie weiter aufgewertet. Die jüngsten Renovierungsarbeiten aus dem Jahr 2022 sorgen für zusätzlichen Komfort und Frische. Ein unbeheizter Wintergarten, der an die Küche angrenzt, sorgt aktuell in den Sommertagen für einen schönen Ausblick auf den pflegeleichten Garten.

Insgesamt eignet sich dieses Schmuckstück für Käufer, die das Besondere suchen und in einer einzigartigen Kombination aus Alt und Neu leben möchten.

Besonderheiten:

- Historisches Baujahr 1929, ca. 696 m² großes Grundstück • ca. 225 m² Wohnfläche auf 3 Etagen • umfassende Sanierung 2010 • Kaminofen der Firma DROFF 2020 • Neue Gasbrennwerttechnik 2022 • Teilweise Renovierungen 2022 • Neue Hauseingangstür 2024 • Historische Wohnungstüren im Altbestand • Charmante Verbindung von modernem Design und klassischen Elementen • Wohnfläche verteilt sich auf 3 Etagen • Energieausweis in Erstellung, wird schnellstmöglich nachgereicht.

Ausstattung

Ausstattung:

Erdgeschoss:

- Diele mit Abstellkammer im Eingangsbereich,
- Flur,
- Gäste-WC,
- Küche mit Abstellkammer und Zugang zum unbeheiztem Wintergarten und Ausgangsmöglichkeit in den Garten,
- Essbereich mit Verbindungstür zum Wohnzimmer mit Kaminofen,
- zusätzliches separates Esszimmer.

Obergeschoss:

- Diele mit Abstellkammer im Treppenaufgang zum Obergeschoss,
- Tageslichtbad mit geräumiger Dusche und Badewanne,
- Ankleidezimmer,
- 1. Schlafzimmer,
- 2. Schlafzimmer,

- 3. Schlafzimmer.

Dachgeschoss:

- 1. Arbeits-, Gäste oder Schlafzimmer,

- 2. Arbeits-, Gäste oder Schlafzimmer (Es sind 2 Zimmer die durch eine Tür verbunden sind, der hintere Bereich des Zimmers in rot gehalten, ist das Einzige Zimmer in der Immobilie mit Dachschrägen.) Kann als 1 oder 2 Zimmer genutzt werden.

WICHTIGE HINWEISE:

Wir möchten darauf hinweisen, dass wir von Makleranfragen absehen. Dies ist ein Privatverkauf, auf eine Zusammenarbeit mit einem Makler besteht KEIN Interesse.

Bitte senden Sie Ihre Anfrage bei Interesse mit Ihren vollen Kontaktdaten: Name, Anschrift, Rufnummer und Email. Eine Finanzierungsbestätigung zum Besichtigungstermin ist vorzulegen.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Rotenburg an der Fulda ist eine malerische Fachwerkstadt im Herzen Hessens, die besonders durch ihren historischen Charme und die idyllische Lage im Fulda-Tal besticht. Die Stadt liegt inmitten des waldreichen Mittelgebirges zwischen Kassel und Fulda, was ihr eine hohe Attraktivität für Naturliebhaber und Erholungssuchende verleiht. Mit etwa 13.000 Einwohnern bietet Rotenburg eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und eine hervorragende Infrastruktur für das tägliche Leben. Das Stadtzentrum ist geprägt von liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern und einer charmanten Altstadt, die ein reiches kulturelles Angebot bereithält. Zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants sorgen für eine lebendige Innenstadt, die dennoch beschaulich und einladend bleibt. Die Lage in direkter Nähe zur Fulda sowie die umliegenden Wander- und Radwege machen Rotenburg ideal für Outdoor-Aktivitäten. Besonders beliebt sind der Fuldaradweg und die Wanderwege durch die umliegenden Wälder. Dank der Anbindung an die B83 und den Bahnhof sind die Städte Kassel, Fulda und Bad Hersfeld schnell erreichbar. Pendler schätzen die ruhige Lage der Stadt und die unkomplizierte Anbindung an größere Städte. Für Familien bietet Rotenburg eine Vielzahl an Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Ein breites Vereinsangebot und diverse Sportanlagen bereichern das soziale und sportliche Leben der Stadt zusätzlich. Rotenburg an der Fulda bietet somit eine perfekte Balance aus Erholung und guter Erreichbarkeit – ein idealer Standort für alle, die das Leben in einer Kleinstadt mit hohem Freizeitwert und guter Infrastruktur schätzen.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Grundschule, Realschule, Gesamtschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	75,22 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eingangsbereich/Diele

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC Ausgang

Exposé - Galerie



Küche



Küche Ansicht 2

Exposé - Galerie



Küche Ansicht Wintergarten



Küche Ansicht 3

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten Ansicht 2

Exposé - Galerie



Essbereich im EG



Essbereich im EG Ansicht 2

Exposé - Galerie



Essbereich Blick Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich Ansicht 2



Wohnbereich Ansicht 3

Exposé - Galerie



Kamin



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer Ansicht 1



Moment 1

Exposé - Galerie



Flur EG - Treppenaufgang OG



Tageslichtbad - OG

Exposé - Galerie



Tageslichtbad - OG - Ansicht 1



Tageslichtbad - OG - Ansicht 2

Exposé - Galerie



Tageslichtbad OG - Ansicht 3



Duschansicht

Exposé - Galerie



Raumaufteilung OG



Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer Ansicht 1



1. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer OG - Ansicht 1



1. Schlafzimmer OG - Ansicht 2

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer OG

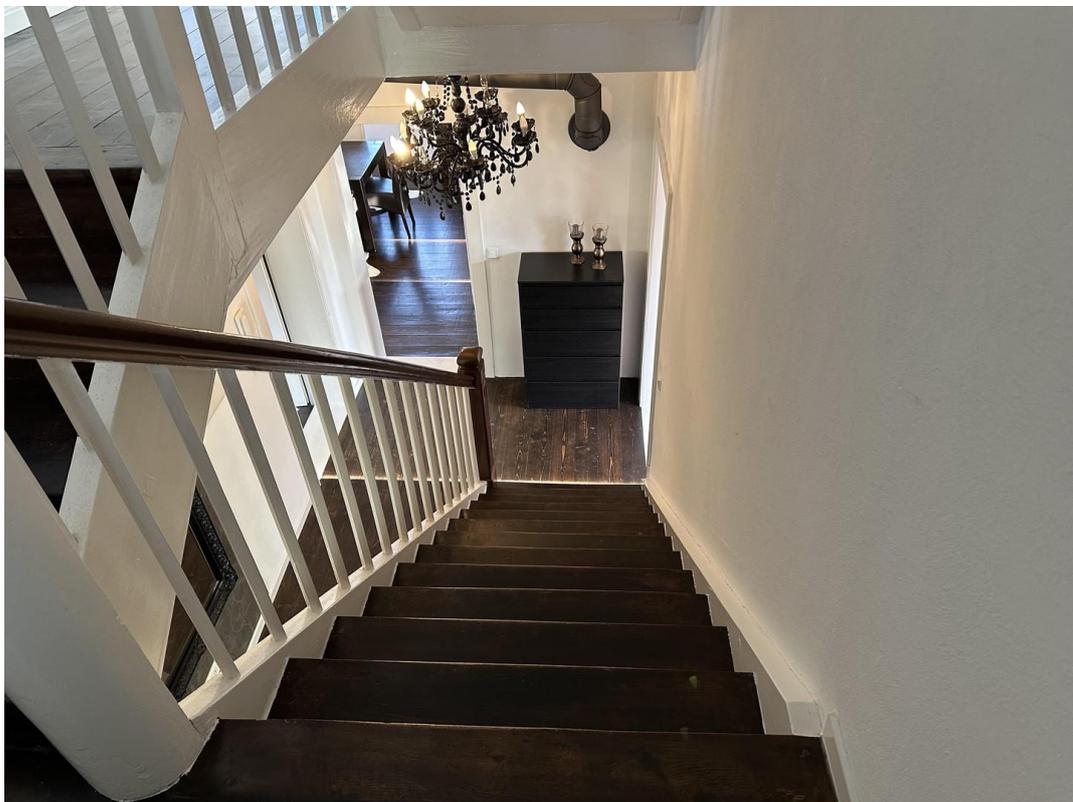


2. Schlafzimmer OG - Ansicht 2

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer OG - Ansicht 3



Treppenabgang OG zum EG

Exposé - Galerie



Moment 2



Treppenaufgang OG zum DG

Exposé - Galerie



Diele DG



1. Zimmer

Exposé - Galerie



1. Zimmer Ansicht 1



Zimmer im Zimmer Ansicht 1

Exposé - Galerie



Zimmer im Zimmer Ansicht 2



Zimmer im Zimmer Ansicht 3

Exposé - Galerie



Zimmer im Zimmer Ansicht 3



Moment 3

Exposé - Galerie



Garten Ansicht Tränkebergstr.



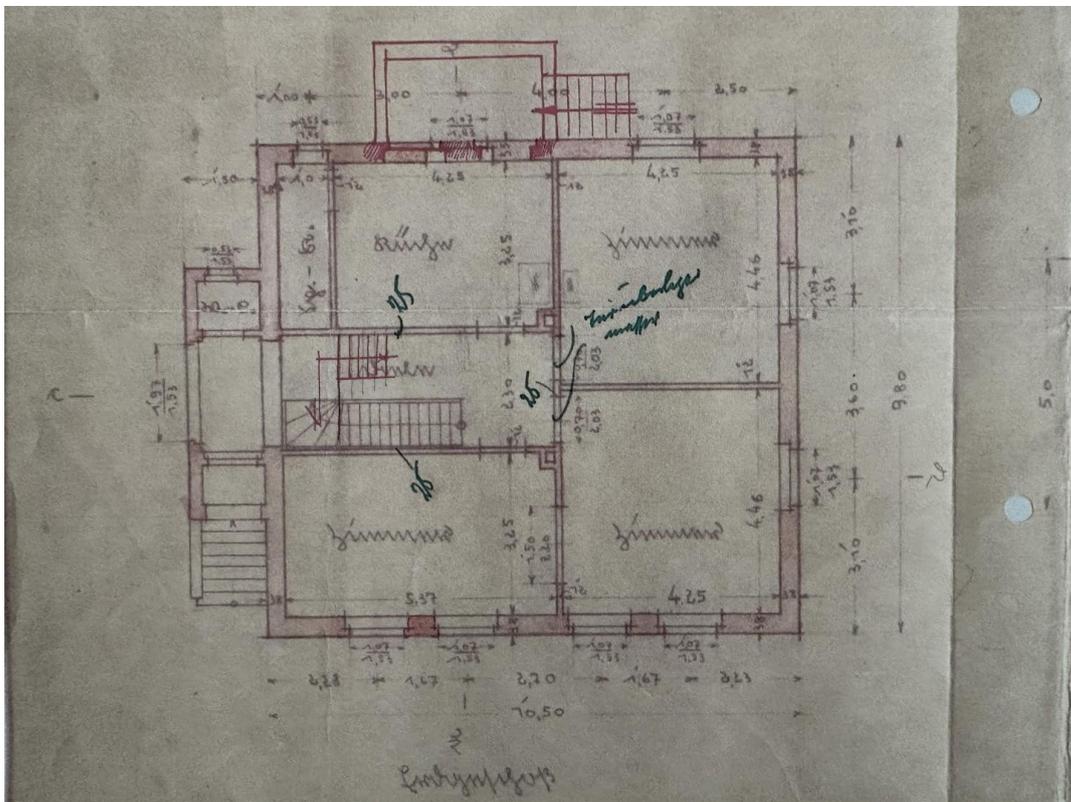
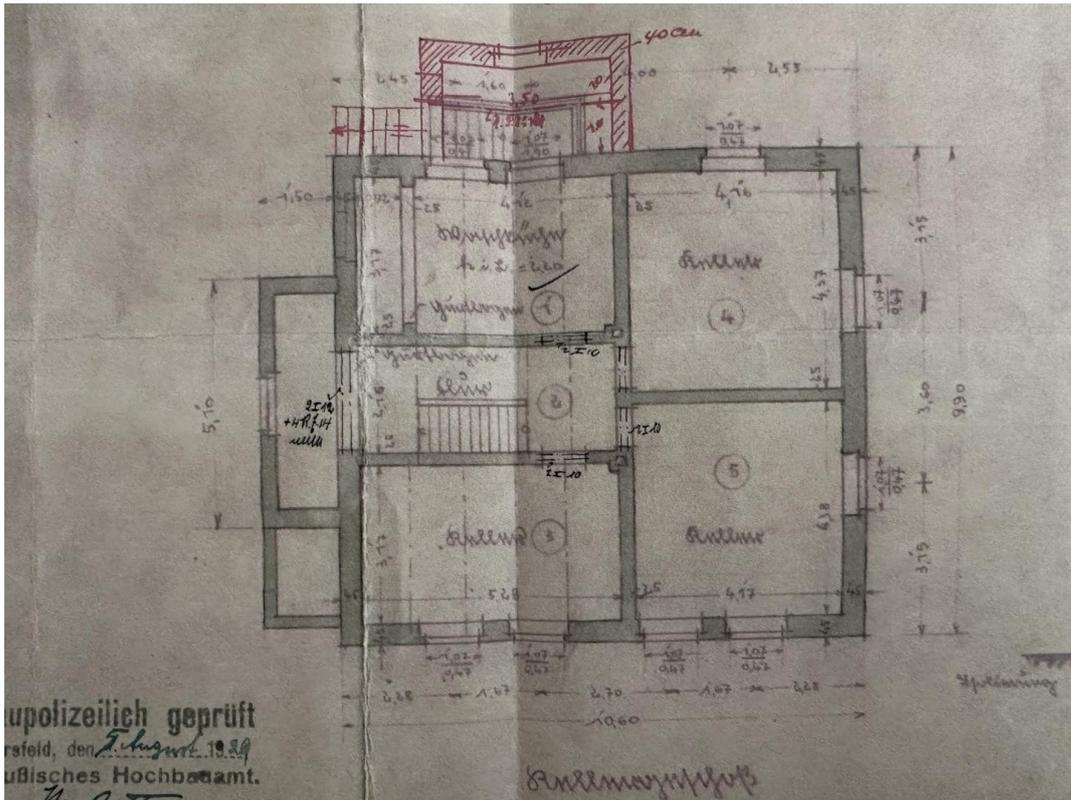
Hinteransicht

Exposé - Galerie

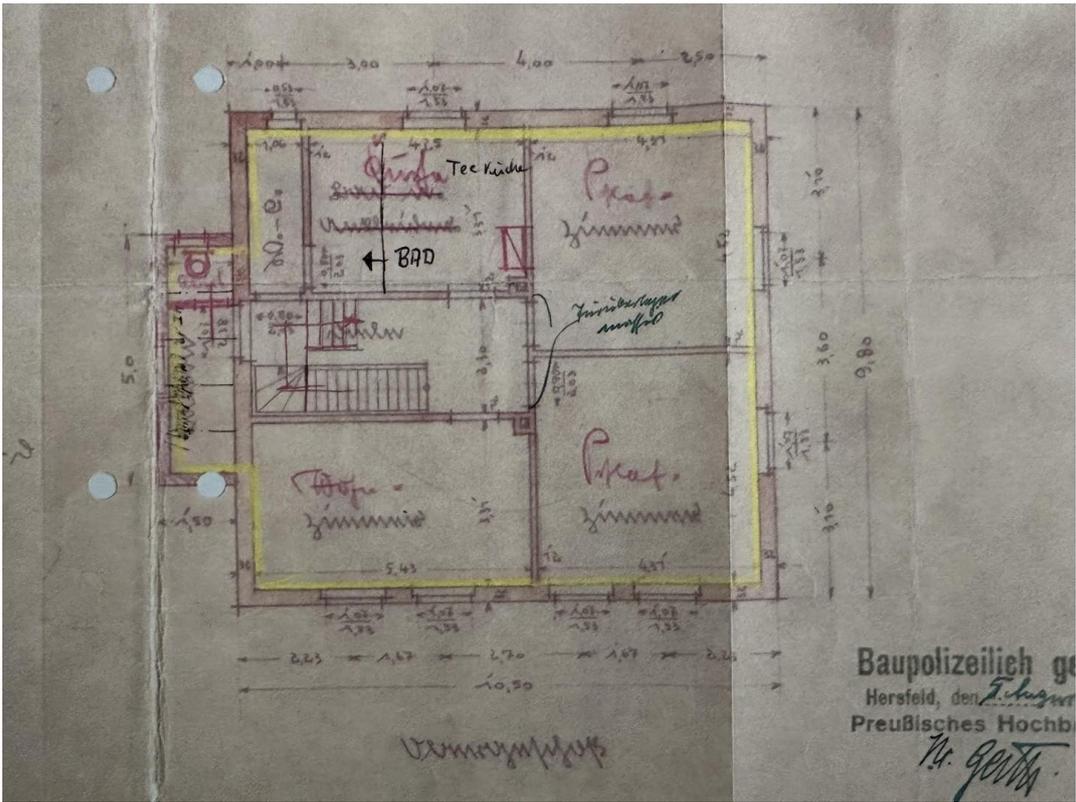


Vorderansicht

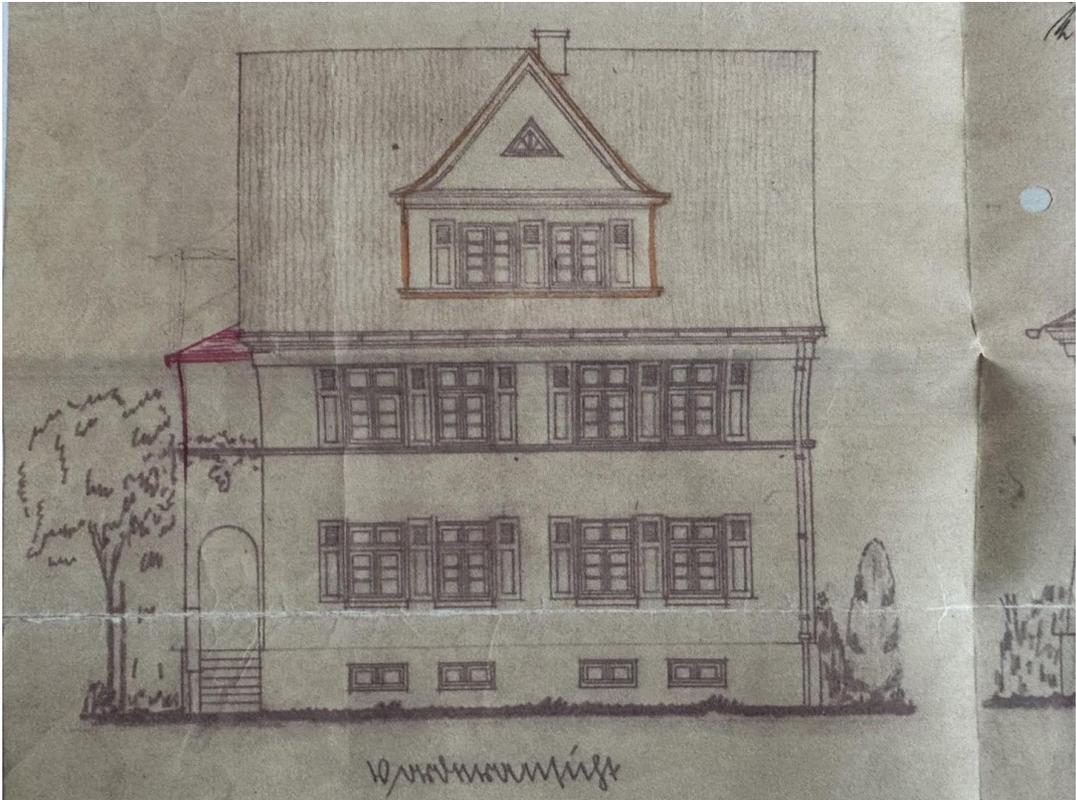
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

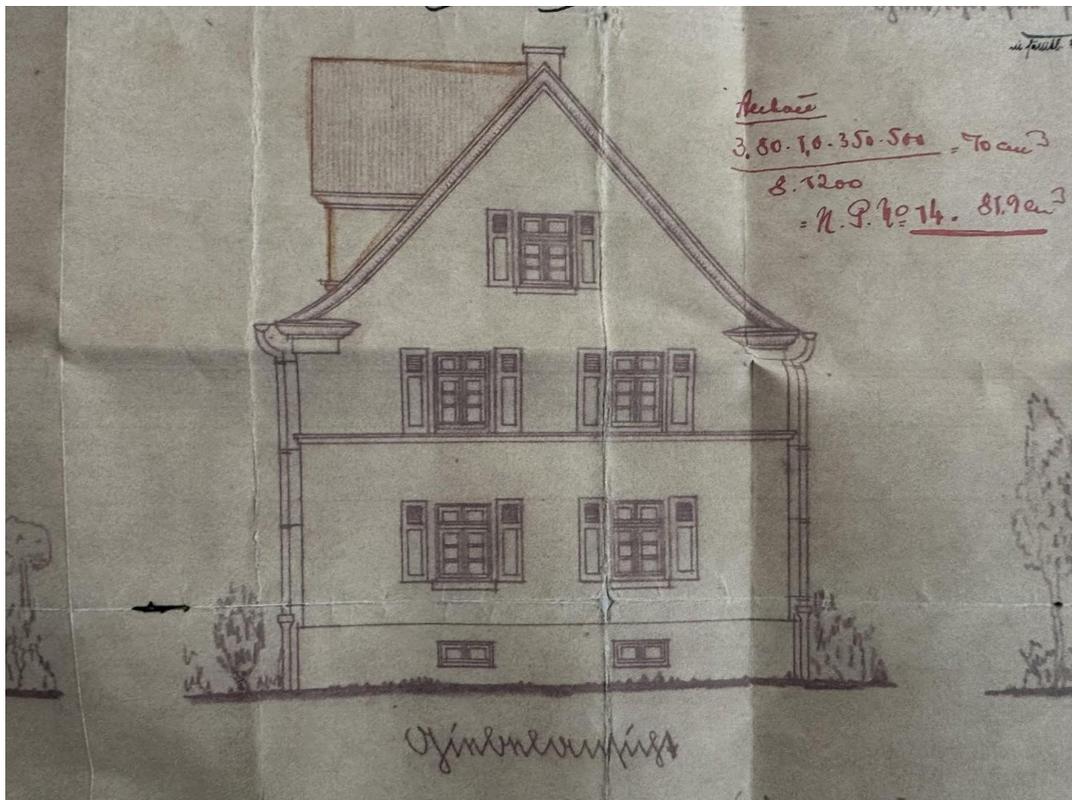


Vorderansicht

Exposé - Grundrisse



Hinteransicht

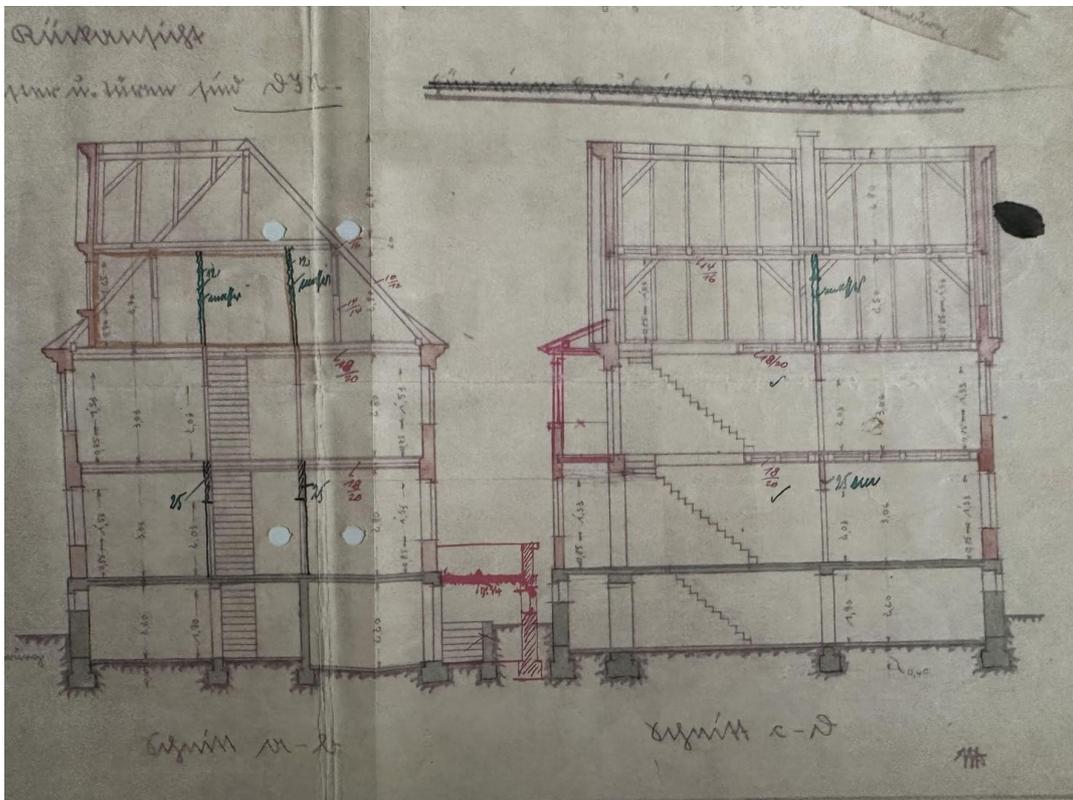


Seitenansicht - rechts

Exposé - Grundrisse



Seitenansicht - links



Schnitte