

# Rotenburg-Zentrum: Wohn- und Geschäftshaus mit 369 qm Wohn- und Nutzfläche in zentraler Lage!

27356 Rotenburg, Haus zum Kauf

Objekt ID: IK1722



Wohnfläche ca.: **134 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **695.000 EUR**



## Rotenburg-Zentrum: Wohn- und Geschäftshaus mit 369 qm Wohn- und Nutzfläche in zentraler Lage!

Objekt ID	IK1722
Objekttyp	Haus
Adresse	27356 Rotenburg
Wohnfläche ca.	134 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	235 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	412 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1988
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Fliesenboden, Garage, Kein Keller, Kunststoffboden, Laminatboden, Offene Küche, Teppichboden
Käuferprovision	5,95 % Käufercourtage inkl. MwSt.
Kaufpreis	695.000 EUR



## Objektbeschreibung

Diese cirka 200 Jahre alte Immobilie hat im Jahr 1988 eine aufwendige Kernsanierung erfahren und wurde zu einem Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Wohnungen umgebaut. Das geräumige Ladenlokal besitzt Eingänge in Süd- und Westausrichtung und liegt für den Kundenzulauf günstig gelegen im Zentrum von Rotenburg. Aus persönlichen Gründen wird die Immobilie veräußert und alle 3 Einheiten können frei geliefert werden. Kundenparkplätze stehen ausreichend in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, mit ca. 176 m<sup>2</sup>, ist vielseitig nutzbar mit einem Verkaufsraum von ca. 126 m<sup>2</sup>. Zu den zwei Wohnungen im Dachgeschoss gelangt man über einen überdachten Eingangsbereich zwischen der Doppelgarage und dem Haus. Die gemütlichen Zweizimmer-Wohnungen mit ca. 65 m<sup>2</sup> und 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügen über Küchen mit großen Wandöffnungen zum Wohn-Essbereich. In der ersten Wohnung befindet sich im Wohnzimmer die Raumpartreppe zum offenen Raumbereich im Spitzboden und in der zweiten Wohnung im Flur. Diese Räume wurden nicht zur Wohnfläche angerechnet, können aber als Büro oder Gästezimmer genutzt werden.

Gerne stehen wir Ihnen zu einem persönlichen Gespräch zur Verfügung, um weitere Details zu diesem interessanten Objekt zu besprechen.

## Ausstattung

Ausstattung:

Gewerbeeinheit: (EG)

- Fußboden im Verkaufsraum Teppichbelag
- Fußboden in den Nebenräumen gefliest
- Fußbodenheizung
- EG-Deckenhöhe ca. 3,08 m
- ca. 1,00m Deckenabhängung
- drei Eingänge für das Ladenlokal
- Ein separater Eingang für Pflegesalon
- Lüftungsanlage im Erdgeschoss
- Steuerungsanlage für die Lüftung und die Automatik Beleuchtung
- Garagentor mit elektrischem Antrieb

Dachgeschosswohnungen:

- Überdachter Eingangsbereich mit abschließbarem Schutzgitter in Eisenrelief Schmiedekunst gefertigt
- gefliester Treppenaufgang ca. 1,20m breit
- dunkle Innentüren in Echtholzfurnier
- zum Teil mit Glasausschnitt
- Fußböden in Laminat, Teppich, PVC oder Fliesen
- Decken Gipskarton und teilweise Vertäfelung
- Spitzböden komplett ausgebaut
- Einbauküchen im weißen Landhausstil
- Elektro-Einbaugeräte und auch Spülmaschinen



Allgemein:

- Alarmanlage an den Fenstern/Türen und mit Bewegungsmelder
- Staubsaugeranlage
- Gasheizung Wärme Plus Vertrag mit den Stadtwerken ROW

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.4.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 157.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Gerne sprechen wir mit Ihnen über weitere Details dieses Angebotes und bei Bedarf auch über eine Baufinanzierung. Hierzu stehen wir Ihnen jederzeit unter der Rufnummer 04263/9300-0 zur Verfügung. (auch abends und am Wochenende) Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Die Käuferprovision (laut Exposé) ist inklusive der jeweils gültigen, gesetzlichen Mehrwertsteuer auf dem Kaufpreis und ist mit Zustandekommen des notariellen Kaufvertrages verdient und vom Käufer zu zahlen. Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Alle Objektangaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber überlassen wurden. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	26.04.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1988
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	157,50 kWh/(m <sup>2</sup> -a)
Energieeffizienzklasse	E



## Lage

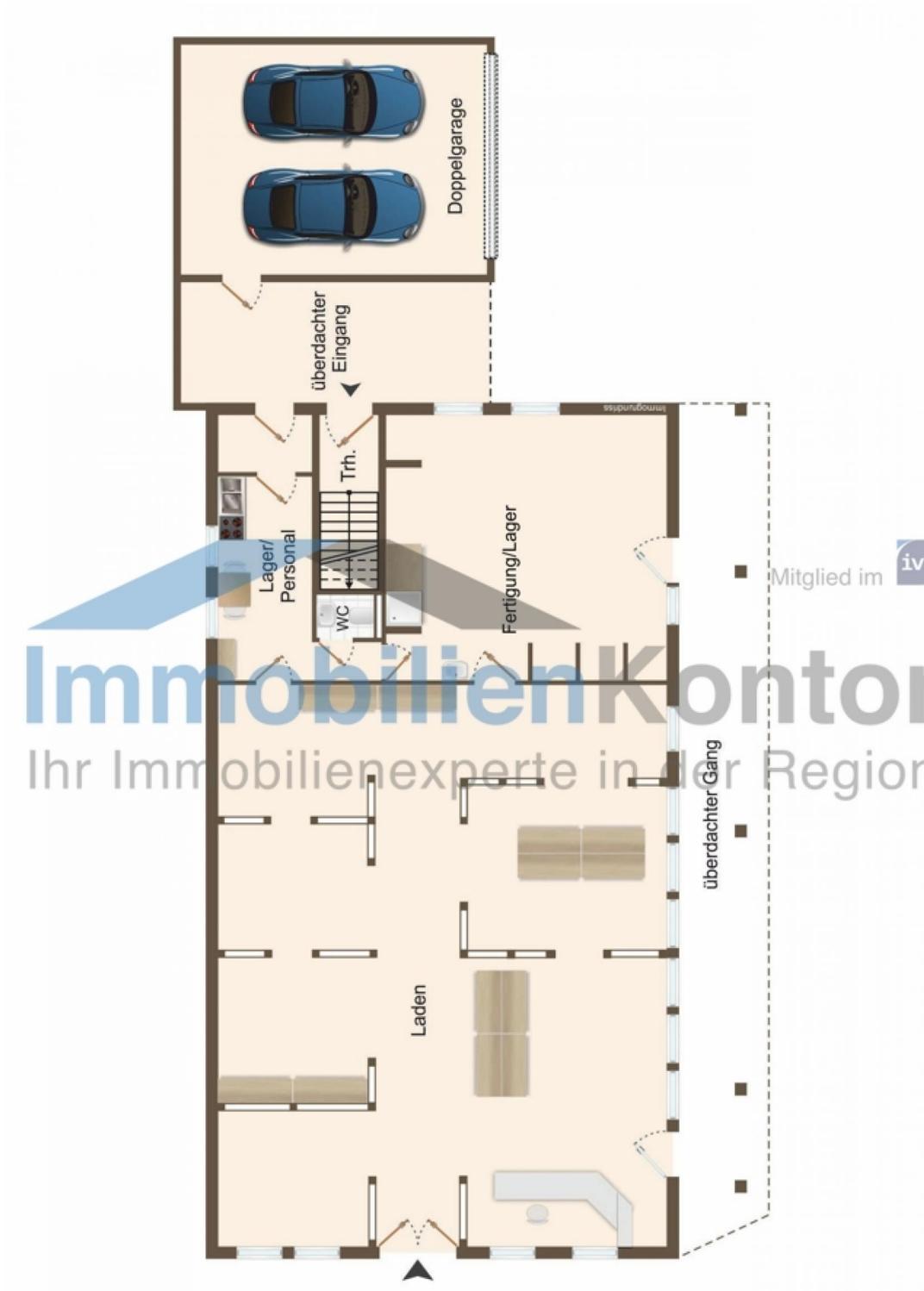
Rotenburg, eine Kleinstadt mit 20.474 Einwohnern bietet eine hohe Wohnqualität mit Einkaufsmöglichkeiten für jeden Bedarf, einem breit gefächertem Angebot an Freizeitaktivitäten, Ärzten, Krankenhaus und sämtlichen Schulzweigen von der Grundschule bis zu allen weiterführenden Schulen sowie Kindergärten. Rotenburg verfügt über einen Bahnanschluss (Metronomstrecke Hamburg - Bremen), Bremen erreicht man in ca. 25 min und Hamburg in etwa 55 min. Über die nahe gelegene Autobahn A1 erreichen Sie ebenfalls schnell die Städte Hamburg, Bremen und Hannover.  
[www.rotenburg-wuemme.de](http://www.rotenburg-wuemme.de)





# Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



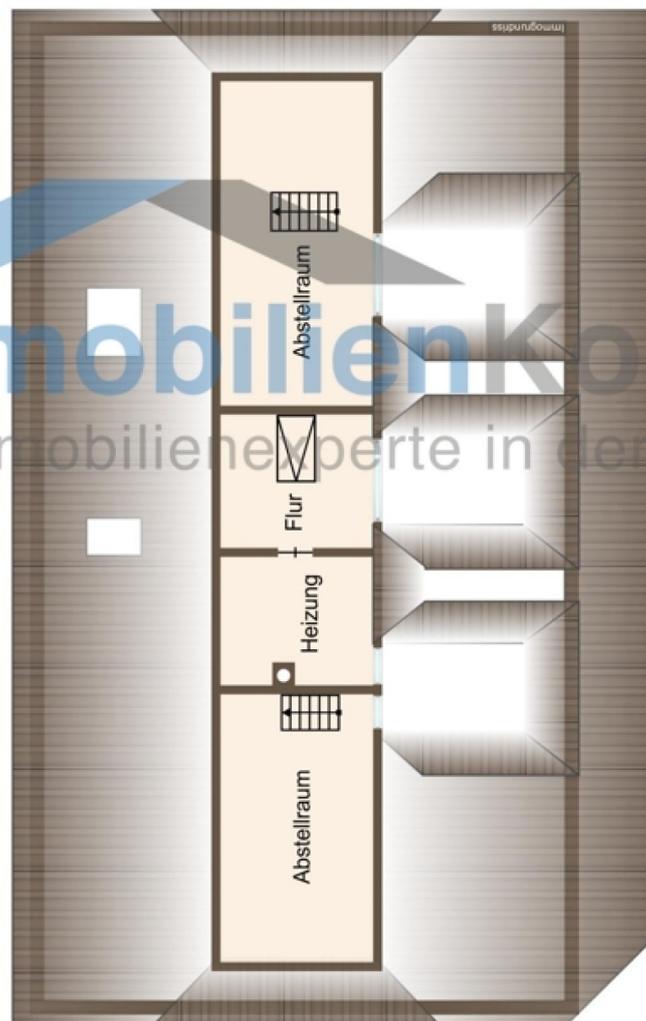
# Grundriss

Grundriss Dachgeschoss



# Grundriss

Grundriss Spitzboden



Mitglied im 

**ImmobilienKontor**  
Ihr Immobilienexperte in der Region

