

Rotenburg an der Fulda – Lispenhausen

## RESERVIERT: Ehemalige Kirche, Wohnhaus, Klostertrakt - Raum für Ihre Ideen

*Objektnummer: 25226025*



**KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128,43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 1.666 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25226025 - 36199 Rotenburg an der Fulda – Lispenhausen

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

Objektnummer: 25226025 - 36199 Rotenburg an der Fulda – Lispenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25226025	Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 128,43 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	13	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	9	Nutzfläche	ca. 544 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	5 x Freiplatz		

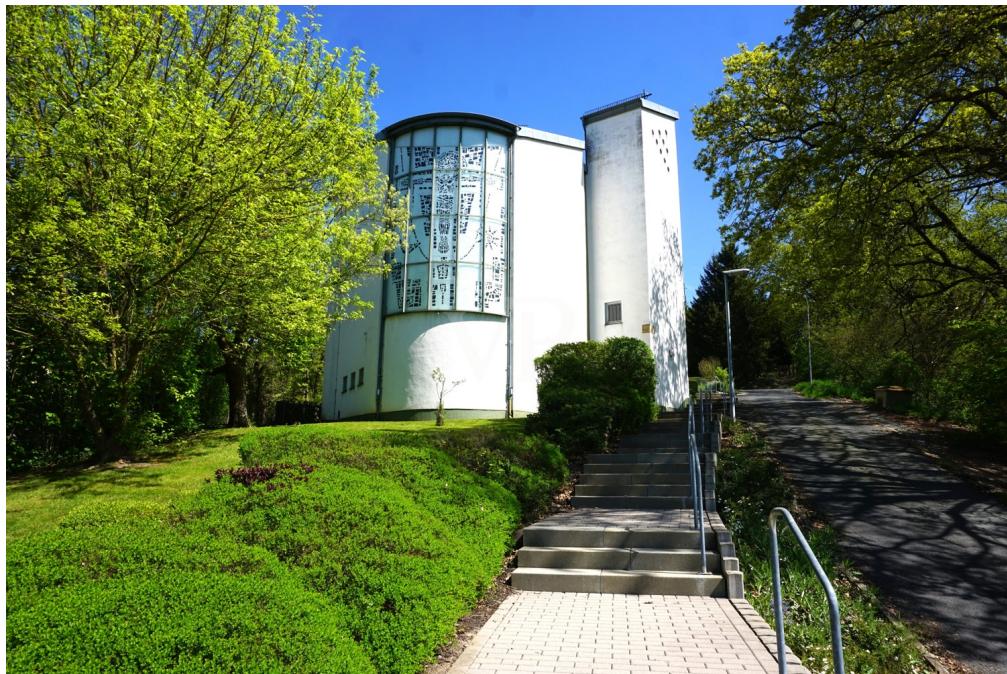
Objektnummer: 25226025 - 36199 Rotenburg an der Fulda – Lispenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	102.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.06.2035	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 25226025 - 36199 Rotenburg an der Fulda – Lispenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226025 - 36199 Rotenburg an der Fulda – Lispenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226025 - 36199 Rotenburg an der Fulda – Lispenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226025 - 36199 Rotenburg an der Fulda – Lispenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226025 - 36199 Rotenburg an der Fulda – Lispenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226025 - 36199 Rotenburg an der Fulda – Lispenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226025 - 36199 Rotenburg an der Fulda – Lispenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226025 - 36199 Rotenburg an der Fulda – Lispenhausen

## Die Immobilie



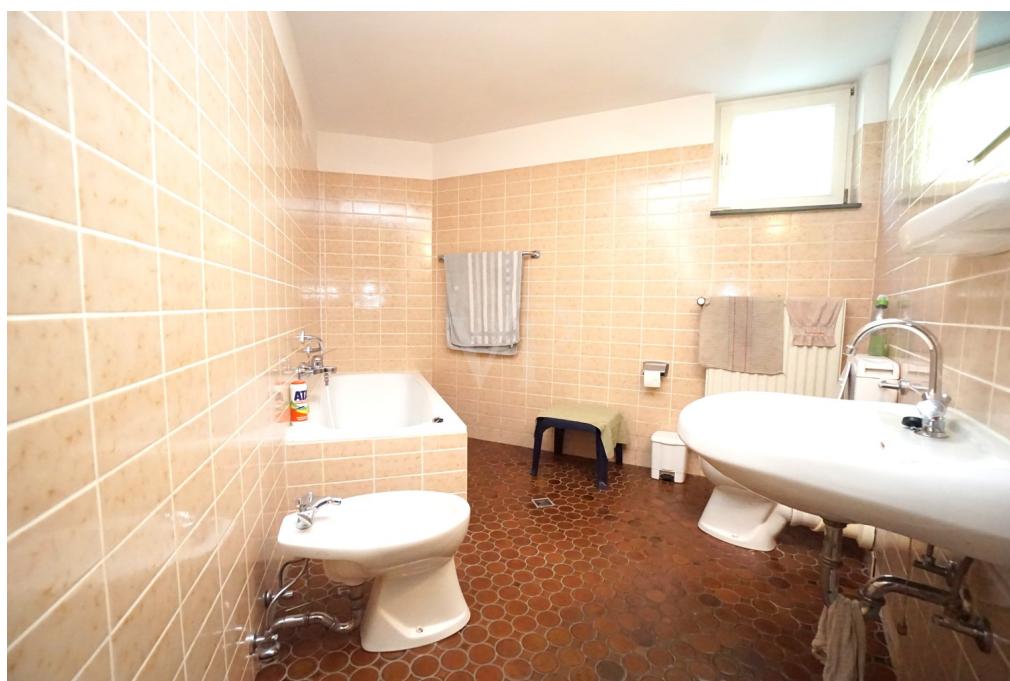
Objektnummer: 25226025 - 36199 Rotenburg an der Fulda – Lispenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226025 - 36199 Rotenburg an der Fulda – Lispenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226025 - 36199 Rotenburg an der Fulda – Lispenhausen

## Die Immobilie



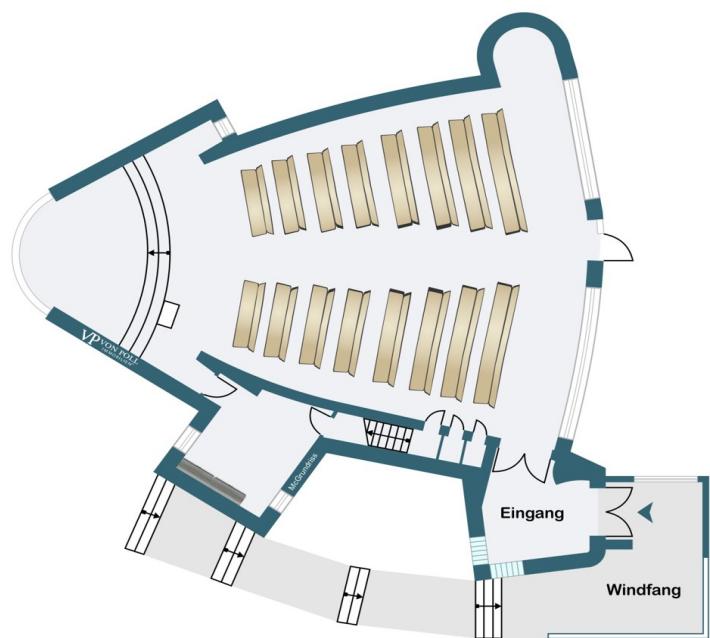
Objektnummer: 25226025 - 36199 Rotenburg an der Fulda – Lispenhausen

## Die Immobilie



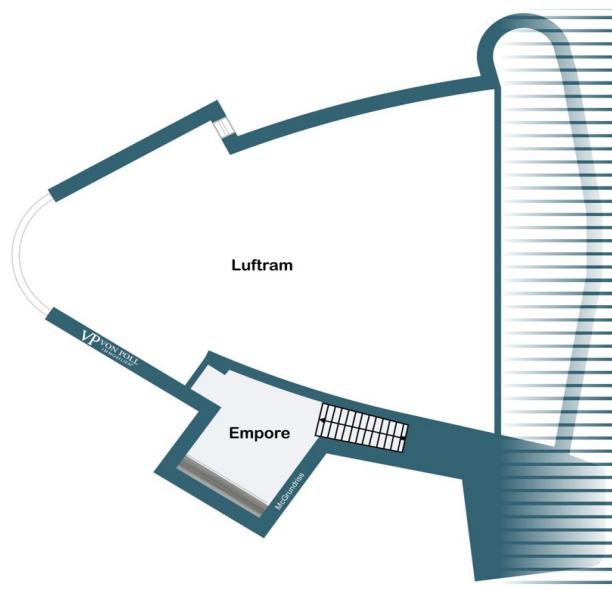
Objektnummer: 25226025 - 36199 Rotenburg an der Fulda – Lispenhausen

## Grundrisse



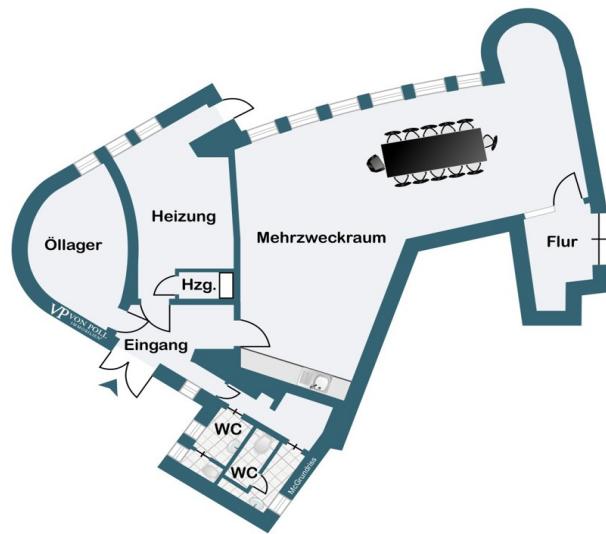
Kirche Erdgeschoss





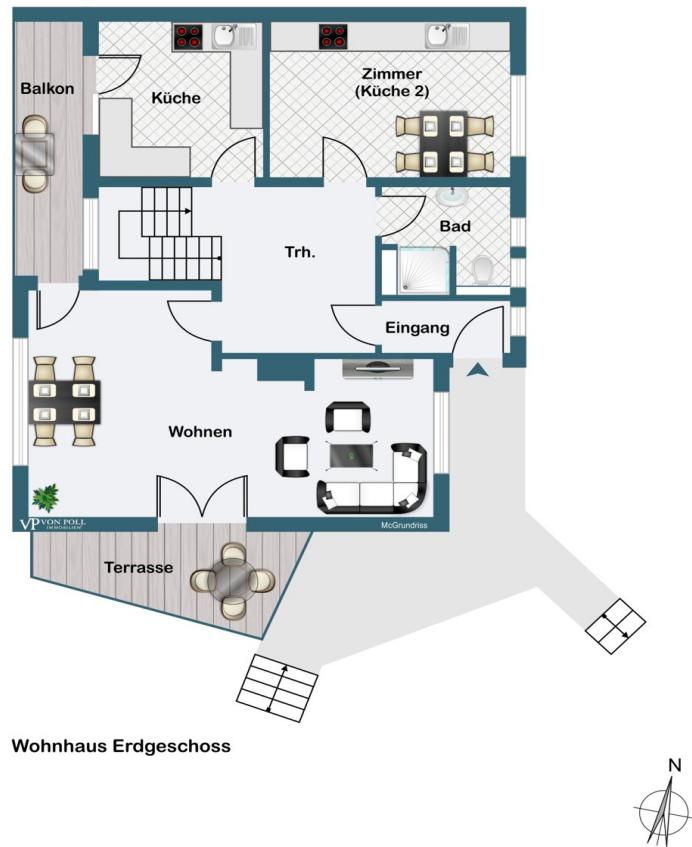
Kirche Obergeschoss





**Kirche Kellergeschoß**

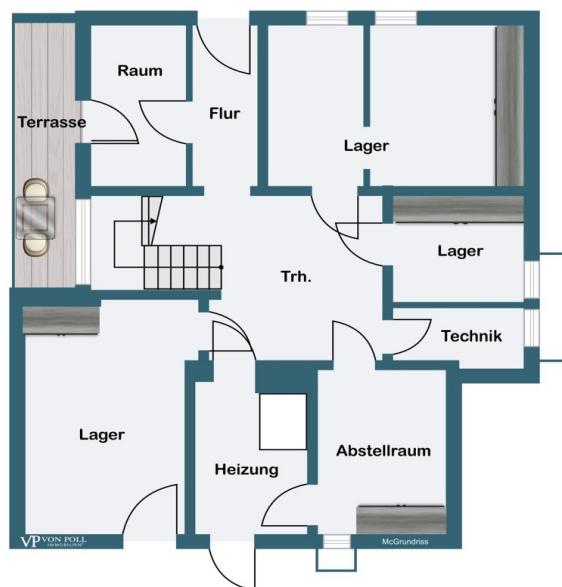






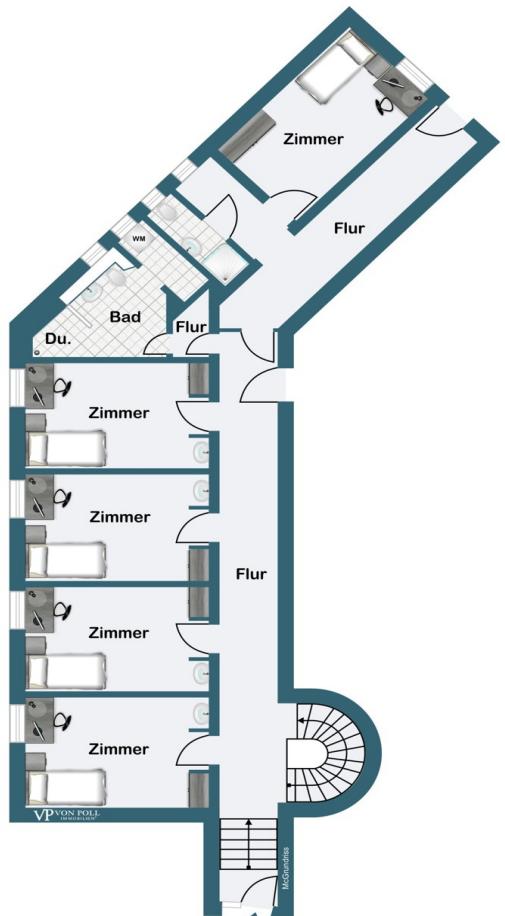
Wohnhaus Dachgeschoss





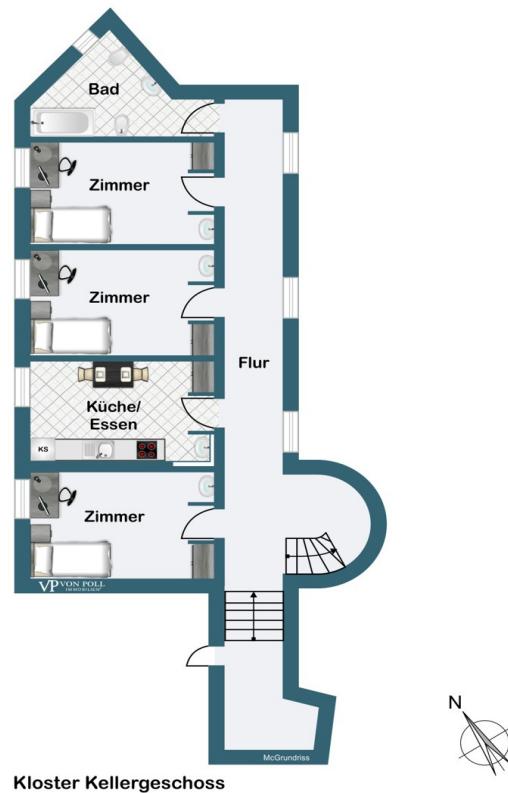
Wohnhaus Kellergeschoß





Kloster Erdgeschoss





Kloster Kellergeschoß

Dieser Grundriss ist nicht masstabsgerecht. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25226025 - 36199 Rotenburg an der Fulda – Lispenhausen**

## Ein erster Eindruck

Diese besondere Immobilie besteht aus einer ehemaligen Kirche, einem Kloster sowie einem ehemaligen Pfarrhaus/Wohnhaus.

Der massiv errichtete Gebäudekomplex steht auf einem ca. 1.666 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 673 m<sup>2</sup>. Die eingeschossige Kirche mit Pultdach und das Wohnhaus wurden in 1963 und das Kloster in 1981 erbaut.

Das Kirchengebäude hat eine Nutzfläche von ca. 288 m<sup>2</sup>. Der großzügige, offene Saal mit hoher Decke im Erdgeschoss bietet Ihnen viele Möglichkeiten Ihre Ideen umzusetzen und zu verwirklichen. Die Kirche ist überwiegend unterkellert. Im Kellergeschoß finden Sie einen Mehrzweckraum mit einer Kaffeeküche, 2 WCs, den Heizraum sowie das Öllager.

Von hier aus gibt es einen Zugang in das später erbaute Kloster mit einer Fläche von ca. 192 m<sup>2</sup>. Dieses ist ein Zwischentrakt und verbindet die Kirche mit dem Wohnhaus. Es gibt 8 Zimmer mit je einem Waschbecken, drei Tageslichtbäder und eine gemeinschaftliche Küche.

Das Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup>, die sich auf 5 Zimmer verteilt sowie ca. 64 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Im Erdgeschoss befinden sich der helle Wohnbereich, die Küche, das Tageslichtbad sowie ein Zimmer. Von der Küche und vom Wohnbereich aus haben Sie Zugang auf den Balkon in West-Ausrichtung. Zusätzlich gibt es eine sonnige Süd-Terrasse. Im Dachgeschoß gibt es ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Arbeits- oder Gästezimmer. Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Vier Abstellräume bieten ausreichend Stauraum. Der Hobby- / Gästeraum hat einen zusätzlichen Zugang nach Draußen. Außerdem finden Sie im Keller den Heiz- und Technikraum.

In ca. 2010/11 wurde das Wohnhaus modernisiert: Wärmedämmung der Außenwände, Erneuerung der Dacheindeckung sowie Dachentwässerung, teilweise Austausch der Fenster, neue Haustür und Bad-Sanierung.

Das ehemalige Kloster und das Wohnhaus werden mit einer Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2009 geheizt. Der Energieausweis bezieht sich auf das Wohnhaus und das Kloster, die Kirche ist unberücksichtigt. Die Kirche hat eine Gebläse-Heizung aus den 1980er Jahren.

Für die ehemalige Kirche und das Kloster sollten von den neuen Eigentümern Sanierungsmaßnahmen eingeplant werden, da es teilweise sichtbare Mängel wie Feuchteschäden gibt.

Ein großer asphaltierter Parkplatz für ca. 4-5 PKW sowie ein weiterer Stellplatz direkt am Wohnhaus ist vorhanden.

Käufer sollten beachten, dass eine weitere Nutzung, die nicht mit den Vorgaben der kath.

Kirche zu vereinbaren ist, ausgeschlossen ist und dies im Grundbuch eingetragen wird.

Außerdem bedarf es bei einer Nutzungsänderung voraussichtlich einer Baugenehmigung.

Die Immobilie wird frei übergeben, die Übergabe kann kurzfristig erfolgen.

Sie wollen sich privat und/oder beruflich verwirklichen und haben bereits erste Ideen? Wir stehen Ihnen für Besichtigungen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 25226025 - 36199 Rotenburg an der Fulda – Lispenhausen**

## Ausstattung und Details

- Gebäudekomplex aus 3 Teilen: ehem. Kirche, ehem. Kloster + Wohnhaus
- Massive Bauweise
- 4 Tageslichtbäder
- Öl-Zentralheizung aus 2009 + Gebläse-Heizung aus den 80er Jahren
- Balkon, Terrasse + Garten
- ca. 5-6 PKW-Stellplätze
- Künstlerisch gestaltetes Buntglasfenster

**Objektnummer: 25226025 - 36199 Rotenburg an der Fulda – Lispenhausen**

## Alles zum Standort

Die Kleinstadt Rotenburg an der Fulda liegt im Landkreis Hersfeld-Rotenburg. Beidseitig der Fulda gelegen ist sie durch vier Brücken verbunden. Rotenburg a. d. Fulda besteht aus 8 Stadtteilen mit ca. 14.500 Einwohner und bietet eine gute medizinische Versorgung, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gaststätten und zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Bebra ist nur ca. 7 km und 11 Fahrminuten entfernt. Bad Hersfeld erreichen Sie in ca. 23 Minuten mit dem Auto. Rotenburg an der Fulda verfügt über einen eigenen Bahnhof an der der Strecke Fulda-Kassel.

**Objektnummer: 25226025 - 36199 Rotenburg an der Fulda – Lispenhausen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 102.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25226025 - 36199 Rotenburg an der Fulda – Lispenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Schmitt

---

Karlstraße 37, 36037 Fulda  
Tel.: +49 661 - 48 04 359 0  
E-Mail: [fulda@von-poll.com](mailto:fulda@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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