Herleshausen / Breitzbach

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Obstgarten und Scheune

*Objektnummer: 25037025*




KAUFPREIS: 155.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1718 m²

Objektnummer: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25037025 |
| Wohnfläche | ca. 169 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1890 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 155.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 02.08.2035 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 323.6 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1890 |

Objektnummer: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

# Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1890 vereint historischen Charme mit einem zeitgemäßen Wohnkomfort auf großzügigen ca. 160 m² Wohnfläche. Der größere Anbau an die ursprüngliche Immobilie erfolgte im Jahr 1961. Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.717 m² gelegen, eröffnet sich Ihnen viel Freiraum und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – insbesondere durch den weitläufigen Obstgarten und die großzügige Scheune.

Das Haus befindet sich in ruhiger Lage am Ortsrand. Über eine breite Auffahrt gelangen Sie komfortabel zum Haus sowie zur Scheune. Die gepflegte Außenanlage bietet nicht nur Raum für Fahrzeuge, sondern auch für Freizeit und Gartenaktivitäten im Grünen. Der angrenzende Obstgarten mit vielfältigem Baumbestand lädt zur Selbstversorgung ein und schafft eine naturnahe Atmosphäre.

Im Inneren des Hauses verteilen sich fünf gut geschnittene Zimmer auf drei Ebenen. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Familienmitglieder oder Gäste. Die Zimmer profitieren von einem gelungenen Zuschnitt und flexiblen Möblierungsmöglichkeiten. Die zwei Badezimmer wurden gepflegt erhalten und sind jeweils mit Dusche bzw. Badewanne ausgestattet. Eine großzügige Wohnküche bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses und bietet genügend Raum für gemeinsame Mahlzeiten und geselliges Beisammensein. Ein praktischer und optisch ansprechender Kamin sorgt in der Küche für ein Wohlfühlambiente.

Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und lässt Spielraum für individuelle Gestaltungsideen. Wertige Bodenbeläge und praktische Raumaufteilungen prägen das Innere. Die Zentralheizung sorgt dabei zuverlässig für angenehme Wärme im gesamten Haus. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Helligkeit in jedem Raum.
Die großzügige Scheune erweitert das Nutzungsspektrum des Anwesens um attraktive Möglichkeiten – sei es als Bereich für Hobbys, Platz für Fahrzeuge oder die Umsetzung persönlicher Projekte. Das weitläufige Grundstück in Hanglage bietet nicht nur dem Obstgarten, sondern auch Spielflächen, Hochbeeten oder Ruheinseln ausreichend Platz.
Die breite Auffahrt und die ruhige Lage verbinden Privatsphäre mit guter Erreichbarkeit.
Ob Sie eine Familie sind, die Wert auf viel Raum, Garten und praktikable Nebengebäude legt, oder auf der Suche nach einem neuen Lebensmittelpunkt mit Entwicklungspotenzial – dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen zahlreiche Perspektiven.

Im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms der Gemeinde Herleshausen ist die Beantragung von Fördermittel für private Haushalte möglich.

Lassen Sie sich von dem besonderen Charakter dieses Anwesens überzeugen und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den vielseitigen Möglichkeiten vor Ort zu machen.

Objektnummer: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

# Alles zum Standort

Die Gemeinde entstand durch den am 01.12.1970 erfolgten freiwilligen Zusammenschluss der elf Südringgau-Gemeinden Herleshausen, Wommen, Nesselröden, Breitzbach, Unhausen, Holzhausen, Markershausen, Altefeld, Archfeld, Willershausen und Frauenborn zur Großgemeinde „Herleshausen".
Mit Stand vom 31.12.2024 (laut Statistik Hessen) hat die Gemeinde Herleshausen 2.600 Einwohner.
Breitzbach liegt etwa fünf Kilometer nordwestlich von Herleshausen und hat ca. 140 Einwohner. Durch das Dorf führt keine Hauptverkehrsstraße, die Bundesstraße 400 führt am Ortsrand vorbei und endet unweit des Ortes an der Anschlussstelle Wommen der Bundesautobahn 4. Aufgrund der Öffnung des nächsten Bauabschnittes der A 44 ist diese bis Sontra West befahrbar. Der nächste Abschnitt bis Herleshausen befindet sich schon im Bau. Die künftige Anschlussstelle ist dann in wenigen Kilometern erreichbar.
Durch den Ort fließt der gleichnamige Bach, der im Nachbarort Nesselröden in die Nesse, einen Zufluss der Werra, mündet.

Objektnummer: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Göbel

Marktplatz 30, 37269 Eschwege
Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0
E-Mail: eschwege@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com