Herleshausen / Breitzbach

Casa indipendente ben tenuta con frutteto e fienile

Codice oggetto: 25037025



PREZZO D'ACQUISTO: 155.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 169 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1718 m²

Codice oggetto: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25037025
Superficie netta	ca. 169 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1890
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	155.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	02.08.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	323.6 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1890

Codice oggetto: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

La proprietà





Codice oggetto: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

La proprietà





Codice oggetto: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

La proprietà





Codice oggetto: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

La proprietà





Codice oggetto: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

La proprietà





Codice oggetto: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

La proprietà





Codice oggetto: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

La proprietà





Codice oggetto: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

La proprietà





Codice oggetto: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

La proprietà





Codice oggetto: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

La proprietà





Codice oggetto: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 323.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Codice oggetto: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kerstin Göbel

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com