Ehringshausen

Land Leben - ein ruhiges Zuhause für eine Familie zum Leben & Arbeiten

Objektnummer: 26148022



KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 787 m²

Objektnummer: 26148022 - 35630 Ehringshausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26148022 - 35630 Ehringshausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26148022
Wohnfläche	ca. 179 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1985

Kaufpreis	365.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26148022 - 35630 Ehringshausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	08.11.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	91.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 26148022 - 35630 Ehringshausen

Ein erster Eindruck

Land Leben - Zeit zum Durchatmen!
Wer absolut ruhig mit der Familie im Grünen wohnen möchte, ist hier richtig. Die moderne offene Architektur mit sichtbaren Holzelementen harmoniert mit dem unverbauten weiten Blick in den großzügigen Garten. Insbesondere der große offene Wohnbereich bietet einen wunderbaren Ausblick. Ein großes Haus mit ganz vielen Optionen wartet auf die nächste Generation.

Direkt aus dem Wohnbereich gelangt man auf den Balkon mit Blick in den Garten. Ein Refugium für Menschen, die ruhig und ländlich wohnen möchten.
Im Kellergeschoss wurden zwei weitere Räume ausgebaut, ebenso befindet sich dort ein weiteres Badezimmer. Von dort aus gibt es einen Zugang zum Garten.

Das Haus befindet sich einer guten Nachbarschaft - willkommen in einem familienfreundlichen Haus mit viel Ruhe und allen Optionen zum Leben & Arbeiten in der Natur.

Objektnummer: 26148022 - 35630 Ehringshausen

Ausstattung und Details

- Kaminofen, aktuell ohne Betriebserlaubnis
- Schornstein mit 2 Zügen, 1 x für den Kaminofen, 1 x vorgesehen für Pelletheizung oder ähnliches
- Balkon 2017 saniert
- Decken und Wände zum Teil holzvertäfelt
- Sichtbalken
- Hauswirtschaftsraum mit neuer Warmwasser-Therme aus dem Jahr 2025
- Fenster doppelverglast aus Holz, aus dem Baujahr
- Vinylparkett im Erdgeschoss aus 2018, auf Estrich verlegt
- Fliesen als Bodenbelag sowie vereinzelt Teppich
- zwei Bäder
- Gäste WC im Erdgeschoss
- Einbauschrank Garderobe
- Treppenhaus: hochwertige Holztreppe und Geländer aus Holz
- zum Teil elektrische Rollläden
- Terrasse
- Gartenschuppen
- Einzelgarage mit elektrischem Tor
- Zentralheizung (Flüssiggas-Thermen Heizungsanlage)
- Fäkalienhebeanlage, neu gewartet Januar 2026
- im Kellergeschoss kleine Panty-Küche möglich, Anschlüsse vorhanden
- Energieklasse D
- Tondachziegel
- Sauna

Objektnummer: 26148022 - 35630 Ehringshausen

Alles zum Standort

Ehringshausen präsentiert sich als ruhiger, bodenständiger Standort mit verlässlicher regionaler Einbindung und einem angenehm moderaten Preisniveau. Die Gemeinde verbindet ländlich-suburbanes Wohnen mit einer soliden Infrastruktur und spricht damit besonders Käufer an, die Wert auf Beständigkeit, gute Erreichbarkeit und ein ausgewogenes Wohnumfeld legen. Für Familien bietet der Ort ein Umfeld, das von Übersichtlichkeit, gewachsener Nachbarschaft und einem entspannten Alltag geprägt ist.

Auch innerhalb der Gemeinde überzeugt der Standort durch seinen wohnlichen Charakter und die Nähe zu den Dingen des täglichen Lebens. Hier entsteht ein Umfeld, in dem sich Ruhe, Platz und regionale Verbundenheit harmonisch ergänzen. Gerade für Familien, die ein verlässliches Umfeld mit guter Alltagsorganisation suchen, bietet Ehringshausen eine überzeugende Kombination aus Wohnqualität und praktischer Nähe.

Im direkten Umfeld ergänzen zahlreiche Angebote den familienfreundlichen Eindruck: Für Kinder und Freizeit im Freien stehen mehrere Spielplätze und Grünflächen bereits in etwa 3 bis 4 Minuten zu Fuß zur Verfügung, ebenso das Dorfgemeinschaftshaus Niederlemp in rund 4 Minuten zu Fuß als Ort für Begegnung und gemeinschaftliches Leben. Sportliche Aktivitäten sind mit einer Sportanlage in etwa 6 Minuten zu Fuß sowie dem Sportplatz Niederlemp und der Spielvereinigung Lemp jeweils in rund 11 Minuten zu Fuß gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit der Bushaltestelle Niederlemp in etwa 5 Minuten zu Fuß angenehm nah; weitere Haltepunkte wie Dreisbach Mühle und Ortsmitte liegen in rund 18 bis 19 Minuten zu Fuß. Auch die Bildungsangebote sind gut eingebunden: Kindergärten befinden sich in etwa 29 bis 62 Minuten zu Fuß, die Johann-Heinrich-Alsted-Schule ist in rund 67 bis 68 Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Schulen und Grundschulen liegen ebenfalls im gut angebundenen Umfeld. Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Netto Marken-Discount in rund 68 bis 70 Minuten zu Fuß zur Verfügung, während Ärzte, Zahnärzte, Apotheken und das Kaiserin-Auguste-Victoria Krankenhaus das Gesundheitsangebot im weiteren Umfeld abrunden. Ergänzt wird das Umfeld durch familienfreundliche Gastronomie mit Gasthäusern, Cafés und kleinen Lokalen in gut erreichbarer Distanz.

Insgesamt bietet Ehringshausen für Familien einen verlässlichen, ruhigen und gut angebundenen Lebensmittelpunkt mit solider Versorgung und einem Umfeld, das langfristig auf Alltagstauglichkeit, Geborgenheit und Lebensqualität ausgerichtet ist.

Objektnummer: 26148022 - 35630 Ehringshausen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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: 26148022 - 35630 Ehringshausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen
Tel.: +49 641 - 97 29 969 0
E-Mail: giessen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com