Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Wohlfühlzuhause - energetisch saniert, bezugsfertig mit liebevoll ausgebauter Scheune und Garten

Objektnummer: 26332016



KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 333 m²

Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

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

Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Auf einen Blick

Objektnummer	26332016
Wohnfläche	ca. 178 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1850
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	259.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 167 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Die Immobilie





Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Ein erster Eindruck

Dieses liebevoll modernisierte Wohnensemble vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Wohnträume zu verwirklichen. Das ursprünglich um 1850 errichtete Wohnhaus wurde im Jahr 2019 umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand, bei dem traditionelle Elemente harmonisch mit moderner Ausstattung kombiniert wurden.

Bereits beim Betreten des Hauses entsteht eine besondere Wohnatmosphäre. Sichtbare Holzbalken, originale Holztüren und teilweise erhaltene Echtholzdielen verleihen den Räumen einen unverwechselbaren Charakter und erinnern an die Geschichte des Hauses. Gleichzeitig sorgen moderne Materialien und die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen für ein angenehmes und zeitgemäßes Wohngefühl.

Auf rund 178 m² Wohnfläche verteilen sich vier gut geschnittene Zimmer sowie ein großzügig ausgebautes Dachgeschoss, das vielseitig genutzt werden kann – beispielsweise als Arbeitsbereich, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnraum. Zwei moderne Badezimmer, eines mit ebenerdiger Dusche und eines mit Badewanne, bieten hohen Wohnkomfort und unterstreichen den gelungenen Mix aus Altbaucharme und moderner Ausstattung.

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem die Elektroinstallation sowie sämtliche Frisch- und Abwasserleitungen erneuert. Darüber hinaus wurden neue Boden- und Wandbeläge eingebracht und dreifach verglaste Fenster eingebaut. Ein Glasfaseranschluss sowie die Nahwärmeversorgung runden die zeitgemäße technische Ausstattung ab.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die im Jahr 2021 ausgebaute Scheune. Auf rund 60 m² entstand hier ein außergewöhnlicher Bereich mit sichtbaren Backsteinwänden, freigelegten Holzbalken und einem modernen Badezimmer. Die gelungene Verbindung aus historischen Materialien und modernem Ausbau verleiht der Scheune einen einzigartigen Loft-Charakter und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Gästebereich, Homeoffice, Atelier oder für das Mehrgenerationenwohnen.

Zusätzliche, noch nicht ausgebaute Flächen bieten darüber hinaus weiteres Entwicklungspotenzial und ermöglichen es, die Immobilie auch zukünftig an individuelle Bedürfnisse anzupassen.

Der geschützte Innenhof und der rückwärtig gelegene Garten schaffen einen angenehmen Rückzugsort im Freien und laden dazu ein, entspannte Stunden im eigenen Zuhause zu verbringen. Mehrere Stellplätze auf dem Grundstück sowie Keller- und Hauswirtschaftsflächen ergänzen das attraktive Gesamtangebot.

Diese Immobilie eignet sich ideal für alle, die den Charme historischer Bausubstanz schätzen, gleichzeitig aber nicht auf modernen Wohnkomfort verzichten möchten. Das Zusammenspiel aus Wohnhaus, ausgebauter Scheune und weiteren Entwicklungsmöglichkeiten macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit mit besonderem Charakter.

Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Ausstattung und Details

Wohnhaus
- Ursprüngliches Baujahr ca. 1850
- Ca. 178 m² Wohnfläche
- Umfangreiche Modernisierung im Jahr 2019
- Vier Zimmer sowie großzügig ausgebautes Dachgeschoss
- Zwei modernisierte Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Teilweise erhaltene Echtholzdielen und sichtbare Holzbalken
- Historische Holztüren mit besonderem Charme
- 3-fach verglaste Fenster
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Nahwärmeanschluss (2009)
- Dacheindeckung aus dem Jahr 2015
- Kellerräume sowie separate Waschküche

Ausgebautes Nebengebäude
- Baujahr ca. 1959
- Hochwertiger Ausbau im Jahr 2021
- Ca. 60 m² zusätzliche Wohnfläche
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Charaktervolle Backstein- und Fachwerkelemente
- Direkter Zugang zum Garten
- Weitere Ausbaureserven vorhanden
- Vielseitig nutzbar, z. B. für Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice oder Gäste

Außenbereich
- Ca. 333 m² Grundstück
- Geschützter Innenhof
- Eigener Garten mit Gestaltungsmöglichkeiten
- Mehrere Stellplätze auf dem Grundstück

Modernisierungen
- 2019: Umfassende Sanierung des Wohnhauses
- Elektroinstallation erneuert
- Frisch- und Abwasserleitungen erneuert
- Neue Boden- und Wandbeläge
- Zwei neue Badezimmer
- Einbau von 3-fach verglasten Fenstern
- 2021: Ausbau der Scheune zu zusätzlichem Wohnraum
- Außenwände der Scheune teilweise gedämmt

Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Gontershausen der Stadt Homberg (Ohm) im mittelhessischen Vogelsbergkreis. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, ländlich geprägte Umgebung mit hoher Wohn- und Lebensqualität aus.

Gontershausen liegt eingebettet im landschaftlich reizvollen Ohmtal am westlichen Rand des Vogelsberg und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, Wiesen sowie sanften Hügeln und bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeitaktivitäten in der Natur.

Die Kernstadt von Homberg (Ohm) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine solide Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinischer Betreuung. Weitere infrastrukturelle Angebote finden sich in den nahegelegenen Städten Marburg und Alsfeld.

Verkehrstechnisch ist der Standort sowohl über die umliegenden Landesstraßen als auch über die Autobahnanbindung (A5 und A49 - Homberg/Ohm) gut angebunden. Dadurch bestehen zügige Verbindungen in die regionalen Zentren sowie an das überregionale Verkehrsnetz.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Wohnlage für alle, die ruhiges, naturnahes Wohnen in einer gewachsenen dörflichen Struktur mit gleichzeitig guter Anbindung schätzen.

Objektnummer: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

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: 26332016 - 35315 Homberg (Ohm) / Gontershausen – Gontershausen, Hessen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Svenja Heyn

Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)
Tel.: +49 6633 – 91 12 845
E-Mail: vogelsbergkreis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com