

Ehringshausen / Breitenbach

# Ruhe Pol - schönes Einfamilienhaus in Feldrandlage

Objektnummer: 25148038



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

KAUFPREIS: 392.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.198 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25148038 - 35630 Ehringshausen / Breitenbach

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

Objektnummer: 25148038 - 35630 Ehringshausen / Breitenbach

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25148038                |
| Wohnfläche   | ca. 165 m²              |
| Dachform     | Walmdach                |
| Zimmer       | 5                       |
| Schlafzimmer | 3                       |
| Badezimmer   | 2                       |
| Baujahr      | 1989                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 392.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                            |

Objektnummer: 25148038 - 35630 Ehringshausen / Breitenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 24.03.2035 | Endenergieverbrauch         | 100.06 kWh/m²a    |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2023              |

Objektnummer: 25148038 - 35630 Ehringshausen / Breitenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25148038 - 35630 Ehringshausen / Breitenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25148038 - 35630 Ehringshausen / Breitenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25148038 - 35630 Ehringshausen / Breitenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25148038 - 35630 Ehringshausen / Breitenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25148038 - 35630 Ehringshausen / Breitenbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0641 - 97 29 969 0**

Shop Gießen | Johannesstraße 11 | 35390 Gießen | [giessen@von-poll.com](mailto:giessen@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25148038 - 35630 Ehringshausen / Breitenbach

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1989 präsentiert sich auf einem ca. 1.198 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer gewachsenen, ruhigen Wohngegend – ideal für Familien, die Landleben mit großzügigen Lebensräumen, hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumplanung verbinden möchten. Die Immobilie wurde fortlaufend gepflegt und überzeugt durch eine gehobene, alltagstaugliche Ausstattung sowie zeitlose Eleganz. Die ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich über zwei Ebenen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich; das offen gestaltete Wohn- und Esszimmer besticht durch seinen gemütlichen Erker und den fest installierten Kachelofen. Großzügiges Tageslicht sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre und lässt den Blick frei in den angelegten Garten. Die zentral positionierte Küche ermöglicht kurze Wege. Weiterhin im Erdgeschoss finden sich ein flexibles Schlaf- oder Arbeitszimmer, ein modernes Badezimmer, sowie eine separate Gäste-Toilette. Der direkte Zugang zur überdachten Terrasse erleichtert komfortables Outdoor-Wohnen bei jedem Wetter. Der liebevoll gestaltete Garten lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein und bietet dank mehrerer Sitzbereiche, pflegeleichter Bepflanzung und ausreichender Privatsphäre eine wohnliche Rückzugsoase.

Ein gepflegtes Gartenhaus erweitert den Stauraum für Gartengeräte, Möbel und Spielzeug.

Last but not least fällt die Zufahrt über das wunderschöne Pflaster direkt ins Auge und heißt die Bewohner willkommen. Von hier aus geht es gleich raus ins Grüne, die Lage ist wunderbar friedlich und die Natur üppig. Ein Ruheort zum Durchatmen.

Objektnummer: 25148038 - 35630 Ehringshausen / Breitenbach

## Ausstattung und Details

- Kachelofen
- Fliesen als Bodenbelag
- moderne Bäder
- teilw. elektrische Rollläden
- große Terrasse
- Gartenhaus
- alter Baumbestand
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- überdachter Eingangsbereich
- Ölheizung von 2023

Objektnummer: 25148038 - 35630 Ehringshausen / Breitenbach

## Alles zum Standort

Der Ortsteil Breitenbach gehört zur Gemeinde Ehringshausen im mittelhessischen Lahn-Dill-Kreis und liegt eingebettet in ein ruhiges, grünes Seitental der Lemp – im reizvollen Gladenbacher Bergland, einem östlichen Ausläufer des Westerwaldes. Die naturnahe Umgebung mit Wiesen, Feldern und Wäldern prägt das Landschaftsbild und sorgt für ein besonders ruhiges und erholsames Wohnklima. Trotz der ländlichen Idylle ist Breitenbach hervorragend angebunden. Das Dorfzentrum liegt nur etwa 3,8 km vom Kernort Ehringshausen entfernt. Über die nahegelegene Autobahn A45 (Sauerlandlinie) sowie die Bahnstrecke Gießen–Siegen ist die Region optimal in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. So sind Städte wie Gießen, Wetzlar, Herborn oder Siegen zügig erreichbar – ideal für Pendler, die ruhig wohnen und dennoch zentral angebunden sein möchten. Der Ort profitiert von der gut ausgebauten Infrastruktur der Gemeinde Ehringshausen: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten, Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in kurzer Entfernung. Auch die Nahversorgung ist durch Supermärkte und Dienstleister gesichert. Breitenbach selbst überzeugt mit einer familiären Dorfgemeinschaft, viel Grün und einem hohen Maß an Lebensqualität. Die Nähe zur Natur, zu Wander- und Radwegen, gepaart mit dem Potenzial für ruhiges Wohnen oder Naherholung, macht den Ortsteil besonders attraktiv für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die dem hektischen Alltag entfliehen möchten.

Objektnummer: 25148038 - 35630 Ehringshausen / Breitenbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.06 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25148038 - 35630 Ehringshausen / Breitenbach

## 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](mailto:giessen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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