

Herleshausen – Archfeld

Großzügiges Einfamilienhaus mit möglicher Tierhaltung in Herleshausen OT

Codice oggetto: 23037120

NEUER PREIS



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 165.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.518 m²

Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

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

Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

A colpo d'occhio

Codice oggetto	23037120
Superficie netta	ca. 172 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	165.000 EUR
Casa	Casa colonica
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 1.518 m ²
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 551 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	legno	Consumo energetico	318.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	21.09.2033	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

La proprietà



Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

La proprietà



Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

La proprietà



Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

La proprietà



Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

La proprietà



Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

La proprietà



Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

La proprietà



Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

La proprietà



Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

La proprietà



Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

La proprietà



Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

La proprietà



Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

La proprietà



Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

La proprietà



Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

La proprietà



Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

La proprietà



Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Una prima impressione

Dieses charmante Bauernhaus aus dem Jahr 1968 präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von etwa 172 m² vielfältige Möglichkeiten für Familien, Selbstständige oder alle, die sich nach individuellem Wohnraum auf einem weitläufigen Grundstück sehnen. Die Gesamtfläche des eingezäunten Grundstücks umfasst ca. 1.518 m². Hier profitieren Sie von ausreichend Platz, einem großen Garten, Möglichkeiten zur Tierhaltung sowie einem eigenen Brunnen zur Gartenbewässerung.

Das Erdgeschoss mit ca. 74,90 m² vereint funktionale Raumaufteilung mit angenehmer Wohnatmosphäre. Mittelpunkt bildet die geräumige Küche von ca. 27,45 m², die als Herzstück des Hauses gestaltet ist. Direkt an die Küche grenzt die ca. 13,65 m² große Backstube, die als charakteristisches Merkmal des Bauernhauses zusätzlichen Raum für Hobbys, kreatives Arbeiten oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden bietet. Das Wohnzimmer mit Kaminanschluss ermöglicht auf ca. 28,40 m² vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen ein. Ein Arbeitszimmer mit ca. 17,85 m² bietet Rückzugsmöglichkeiten für Büroarbeiten, Hobbys oder auch als Gästezimmer. Der Heizungsraum (ca. 8,10 m²), ein praktisches Gäste-WC (ca. 1,20 m²) sowie kurze Wege ergänzen das Angebot auf dieser Ebene.

Das Obergeschoss mit ca. 96,76 m² überzeugt durch eine kluge Gliederung: Drei Schlafzimmer (27,69 m², 23,40 m², 12,09 m²) und ein weiteres Zimmer (12,09 m²), das sich flexibel als Kinderzimmer oder Gästezimmer nutzen lässt, bieten genug Platz für die ganze Familie. Außerdem stehen ein Arbeitszimmer sowie zwei Bäder (eines noch im Rohbau) zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben sind die großen Scheunen, welche direkt an das Wohnhaus angrenzen. Dieses Nebengebäude eröffnet viel Ausbaupotential für individuelle Nutzungswünsche – von zusätzlichem Wohnraum, Hobby-Werkstätten bis hin zu Stellflächen für Fahrzeuge oder Tierhaltung. Die Kombination aus Wohnhaus, Backstube und Scheune macht dieses Anwesen besonders attraktiv für Menschen mit Platzbedarf und Ideenreichtum.

Das gesamte Grundstück ist eingezäunt – optimale Voraussetzungen, um Haustiere zu halten und Kinder geschützt spielen zu lassen. Die großzügige Gartenfläche lädt zum Anbau von Obst und Gemüse, zur Erholung oder Freizeitgestaltung im Freien ein. Der eigene Brunnen stellt die Wasserversorgung für den Garten sicher und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität, die Zentralheizung sorgt auch in den kälteren Monaten für angenehme Temperaturen.

Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes Bauernhaus mit Ausbaupotential und

vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Familien, Gewerbetreibende oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Das große Grundstück, der Garten sowie die Möglichkeit zur Tierhaltung machen dieses Angebot besonders interessant.

Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Dettagli dei servizi

Erdgeschoss ca. 74,90 m²:

- ~ Küche ca. 27,45 m²
- ~ Arbeitszimmer ca. 17,85 m²
- ~ Backstube ca. 13,65 m²
- ~ Wohnzimmer ca. 28,40 m²
- ~ Heizungsraum ca. 8,10 m²
- ~ Gäste-WC ca. 1,20 m²

1. Obergeschoss ca. 96,76 m²

- ~ Schlafzimmer ca. 27,69 m²
- ~ Schlafzimmer ca. 23,40 m²
- ~ Kinderzimmer ca. 12,09 m²
- ~ Schlafzimmer ca. 12,09 m²
- ~ Büro ca. 10,56 m²
- ~ Badezimmer ca. 4,59 m²
- ~ Badezimmer ca. 4,20 m²
- ~ WC ca. 1,20 m²
- ~ Flur ca. 11,50 m²

Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Tutto sulla posizione

Der Hof befindet sich in Archfeld einem Ortsteil von Herleshausen, einer kleinen Gemeinde im Werra-Meißner-Kreis in Hessen (Deutschland). Die Gemeinde besteht aus elf Ortsteilen und ist eingebettet zwischen der Frische des Werratal und den grünen Höhenzügen des Ringgau. Eine ausgebaute Infrastruktur steht genauso zur Verfügung wie eine gute Verkehrsverbindungen über die Bundesautobahn A4. Durch diese vorteilhafte Anbindung erreichen Sie Eisenach (18km) nach ca. 15min und nach Eschwege (30km) sind es ca. 30 Minuten. Und möchten Sie das Auto mal Zuhause lassen, so ist es dennoch kein Problem. Durch die Anbindung an den ICE-Schienenverkehr in der Nachbarstadt Eisenach kommen Sie auch ohne Auto überall schnell hin.

Der weitere Ausbau der A44 Richtung Kassel wird die Attraktivität dieser kleinen Gemeinde noch weiter steigern können.

Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2033.

Endenergiebedarf beträgt 318.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Codice oggetto: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

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