

EXPOSÉ

Charmantes Einfamilienhaus in Heringen OT Leimbach



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 36266 Heringen
Baujahr: 1981
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 163 m²
Grundstücksfläche (ca.): 700 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 179.000,-

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heringen
- > 6 Zimmer

- > 163 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070016



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	36266 Heringen, Tannenweg 4
Baujahr	1981
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	163 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	700 m ²
Kaufpreis	179.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	199,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-06-03
Energieausweis gültig bis	2035-06-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1992
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl, Holz und Hackschnitzel
Wasch- / Trockenraum	ja
Abstellraum	ja

Dachboden	ja
Gäste-WC	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	gepflegt

Provision für Käufer 3,57% inkl. der gesetzliche MwSt. von 19%, vom notariellen Verkaufspreis

- > Einfamilienhaus
- > Heringen
- > 6 Zimmer

- > 163 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070016



Objektbeschreibung:

In begehrter und ruhiger Wohnlage von Heringen (Werra), Ortsteil Leimbach, präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus als ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein solides Eigenheim mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial legen.

Das im Jahr 1981 in Massivbauweise errichtete Haus ist voll unterkellert und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Große Fensterflächen mit 2-fach-Isolierverglasung sorgen für helle, freundliche Wohnräume. Außenjalousien, teilweise elektrisch betrieben, bieten zusätzlichen Komfort und Sonnenschutz.

Der zentrale Wohnbereich befindet sich im Obergeschoss. Hier erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse, ein weiterer Wohn- oder Schlafraum, die Küche sowie ein modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche. Die gelungene Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohnambiente für den Alltag.

Ein besonderes Highlight ist das bereits zum Ausbau vorbereitete Dachgeschoss mit Balkon. Hier kann zusätzlicher Wohnraum nach individuellen Vorstellungen entstehen - beispielsweise als Studio, Elternbereich, Jugendzimmer oder Homeoffice.

Auch das Souterrain bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Neben klassischen Keller- und Abstellräumen stehen hier ein Gästezimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung. Damit eignet sich dieser Bereich ideal für Gäste, Hobby oder Arbeiten von zu Hause.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit elektrischem Tor, einen gepflegten Garten mit Zisterne sowie die ruhige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet.

Ausstattung:

Ausstattung & Highlights im Überblick

- o Ruhige Wohnlage in Heringen (Werra), OT Leimbach
- o Solide Massivbauweise, Baujahr 1981
- o Voll unterkellert mit wohnlich nutzbaren Räumen
- o Großzügige Terrasse im Obergeschoss
- o Dachgeschoss zum Ausbau vorbereitet, inklusive Balkonterrasse
- o Garage mit elektrischem Tor
- o Zwei Badezimmer (Obergeschoss und Souterrain)
- o Viessmann Öl-Zentralheizung mit 4.000-Liter-Tank
- o 2-fach-Isolierverglasung
- o Außenjalousien, teilweise elektrisch
- o Familienfreundliche Raumaufteilung
- o Vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten

Ideal für Käufer, die ...

- o ein gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage suchen,
- o zusätzliche Ausbaureserven nutzen möchten,
- o Wert auf eine solide Bausubstanz legen,
- o flexible Räume für Homeoffice, Gäste oder Hobbys benötigen.

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich im Heringer Ortsteil Leimbach, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage am Rand des Werratal. Leimbach bietet ein angenehmes ländliches Umfeld mit viel Grün und guter Anbindung an die Kernstadt Heringen sowie die umliegenden Gemeinden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und naturnahen Freizeitaktivitäten ein. Dank der schnellen Erreichbarkeit der Bundesstraßen und der BAB A4 bestehen gute Verbindungen nach Bad Hersfeld, Philippsthal und Eisenach - ideal für Pendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Sonstiges:

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum oder Zwischenverwertung bleiben vorbehalten. Dieses Angebot wurde auf Grundlage der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie dessen Angaben, ohne Gewähr gefertigt.

Objektbilder:



Objektansicht (2)

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heringen
- > 6 Zimmer

- > 163 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070016



Objektansicht (3)



Eltern OG



Diele OG



Küche OG



Wohnen OG



Zimmer OG

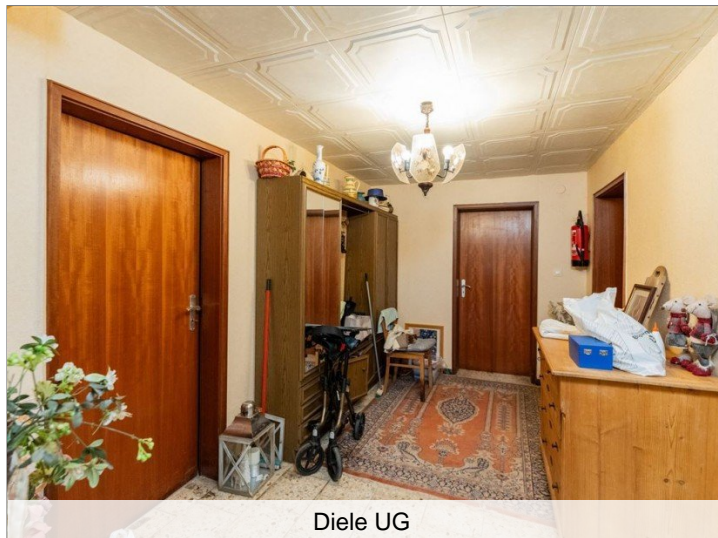
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heringen
- > 6 Zimmer

- > 163 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070016



Zimmer OG



Diele UG



Badezimmer OG



Zimmer UG



Terrasse OG



Badezimmer UG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heringen
- > 6 Zimmer

- > 163 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070016



Heizung UG



Geschosstreppe



Hauswirtschaftsraum UG



Garage

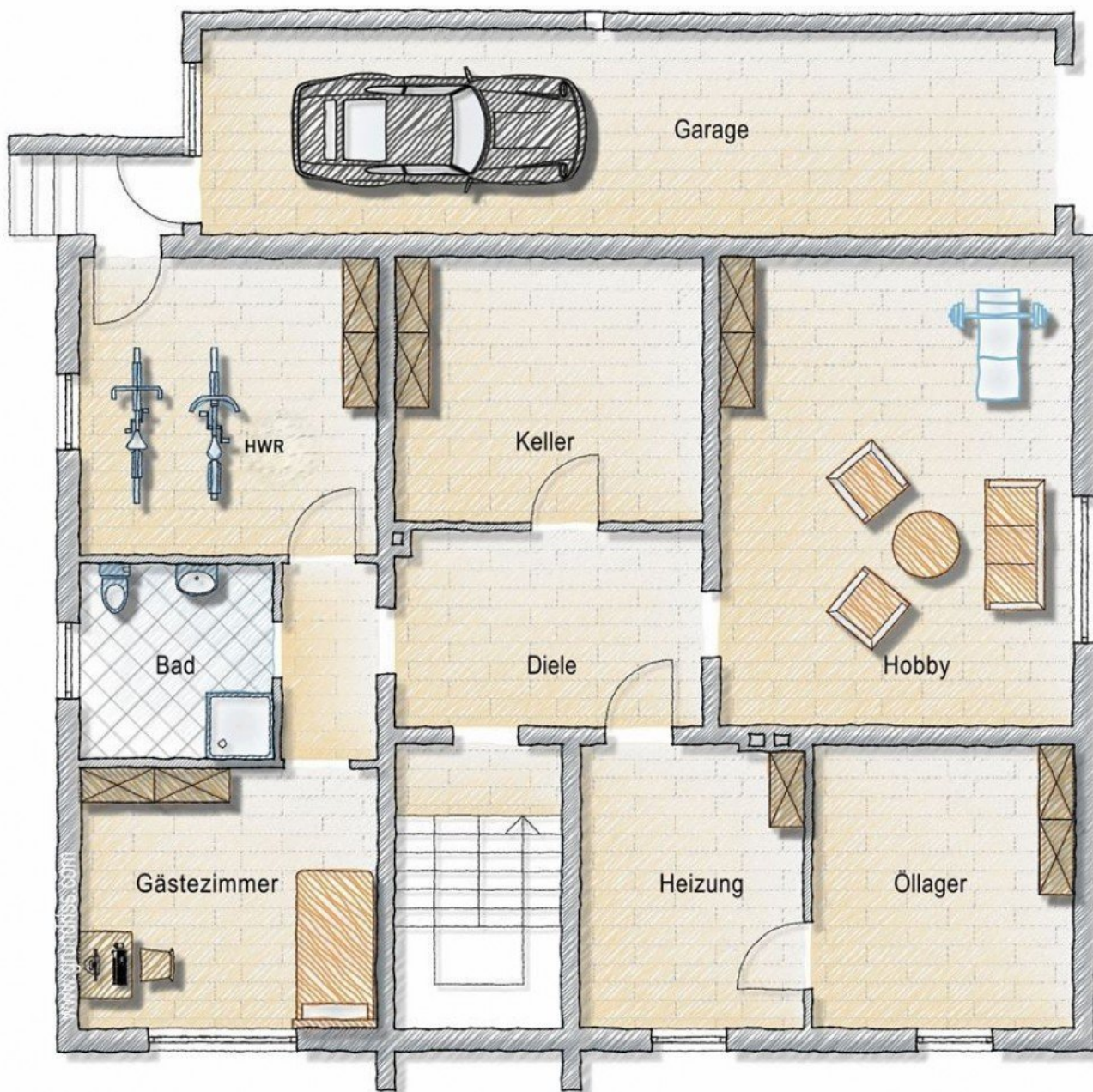


Dachgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heringen
- > 6 Zimmer

- > 163 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070016



Grundriss Untergaeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Heringen
- > 6 Zimmer

- > 163 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070016



Grundriss Obergeschoss

