

EXPOSÉ

Historischer Charme, modern erweitert - Familienhaus mit Pool und Garten



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 37293 Herleshausen
Baujahr: 1900
Letzte Modernisierung: 2018
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 150 m²
Grundstücksfläche (ca.): 486 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 235.000,-

> Einfamilienhaus
> Herleshausen
> 4 Zimmer

> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 070034



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	37293 Herleshausen, Sackgasse 3
Baujahr	1900
Letzte Modernisierung	2018
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	150 m²
Grundstücksfläche (ca.)	486 m²
Kaufpreis	235.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2
Carport	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	109,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-08-03
Energieausweis gültig bis	2036-08-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2018
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Preise zzgl. MwSt.	ja
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja

Zustand

teil / vollrenoviert

Provision für Käufer 3,57 % Käufer-Provision inkl. MwSt. verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen, § 656 c BGB.

- > Einfamilienhaus
- > Herleshausen
- > 4 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070034



Objektbeschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus in Herleshausen verbindet den Charakter eines um 1900 errichteten Wohnhauses in Fachwerkbauweise mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Im Jahr 2018 wurde die Immobilie überwiegend modernisiert und zugleich durch einen Anbau in Massivbauweise erweitert. Heute stehen auf zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss insgesamt ca. 150 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Das Raumangebot eignet sich ideal für eine Familie und umfasst neben dem großzügigen Wohnbereich insgesamt drei Schlafzimmer, eine Küche mit Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie zwei separate WCs. Sowohl die Küche als auch das Wohnzimmer verfügen über einen Kamin und schaffen damit eine besonders behagliche Wohnatmosphäre.

Zusätzlichen Freiraum bietet die Dachterrasse, die einen schönen Rückzugsort im Obergeschoss schafft. Das Wohnhaus ist teilweise unterkellert und bietet hier weitere Nutz- und Abstellmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist das ca. 486 m² große, eingefriedete Grundstück. Der ebenerdige Garten ist liebevoll angelegt und bietet mit einer großzügigen überdachten Gartenterrasse und dem Außenpool einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Ein Spielturm für Kinder, Hochbeete sowie der vorhandene Baum- und Pflanzenbestand ergänzen den Außenbereich und machen das Grundstück zu einem vielseitig nutzbaren Platz für die ganze Familie.

Ein im Jahr 2017 errichtetes Carport rundet das Immobilienangebot ab.

Die gelungene Kombination aus historischem Bestand, moderner Erweiterung und attraktiven Außenbereichen macht dieses Einfamilienhaus zu einem besonderen Zuhause mit viel Platz für individuelles Familienleben.

Ausstattung:

- Einfamilienhaus, Baujahr ca. 1900, Fachwerk
- Modernisierung & Erweiterungsanbau aus 2018, massiv
- ca. 150 m² Wohnfläche
- ca. 486 m² Grundstücksfläche
- zwei Vollgeschosse zzgl. ausgebautem Dachgeschoss
- teilweise unterkellert
- 3 Schlafzimmer
- großzügiger Wohnbereich mit Kamin
- Küche mit Einbauküche und Kamin
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC & Fenster
- zwei weitere separate WCs
- Dachterrasse
- Gartenterrasse mit direktem Zugang zum Außenpool
- ebenerdiger, eingefriedeter Garten

- gewachsener Baum- und Pflanzenbestand mit Hochbeeten
- Spielturm für Kinder
- Carport, Baujahr 2017 mit roten Tonziegeln und Betonpflaster
- Gasheizung, Baujahr 2018
- isolierverglaste Holzfenster & Kunststofffenster mit Außenjalousien
- Satteldach mit Ziegeleindeckung

Lagebeschreibung:

Herleshausen ist eine charmante Gemeinde im Werra-Meißner-Kreis in Nordhessen, die sich durch ihre reizvolle Lage an der Werra und ihre Nähe zur ehemaligen innerdeutschen Grenze auszeichnet. Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität mit ländlichem Charakter und überzeugt durch ihre verkehrsgünstige Anbindung an die Bundesautobahn A4, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Zentren ermöglicht. Der Ort besticht durch seinen dörflichen Charme, eine intakte Infrastruktur und ein aktives Vereinsleben, das Familien und naturverbundenen Menschen gleichermaßen attraktive Lebensbedingungen bietet.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und verkehrsberuhigten Wohnlage, die insbesondere für Familien mit Kindern ideal ist. Die unmittelbare Umgebung präsentiert sich mit gepflegter Wohnbebauung und viel Grün. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in etwa fünf Gehminuten zu erreichen. Kindergärten und Grundschulen befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung von ca. zehn Minuten. Weiterführende Schulen sind in den Nachbargemeinden Bad Sooden-Allendorf und Eschwege vorhanden, die jeweils in etwa 15 bis 20 Fahrminuten erreichbar sind. Die naturnahe Lage ermöglicht direkten Zugang zu Wander- und Radwegen entlang der Werra und in die umliegenden Mittelgebirge. Die Autobahnanschlussstelle zur A4 ist in ca. fünf Autominuten erreichbar und bietet optimale Verbindungen nach Eisenach, Erfurt sowie ins Rhein-Main-Gebiet.

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:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Herleshausen
- > 4 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070034



Hausansicht



Hausansicht mit Carport



Hausansicht



Schlafzimmer



Hausansicht



Ankleidezimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Herleshausen
- > 4 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070034



Schlafzimmer mit Bett



Küche



Heizung



Einbauküche



Küche mit Kamin und Einbauküche



Wohnzimmer mit Kamin

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Herleshausen
- > 4 Zimmer

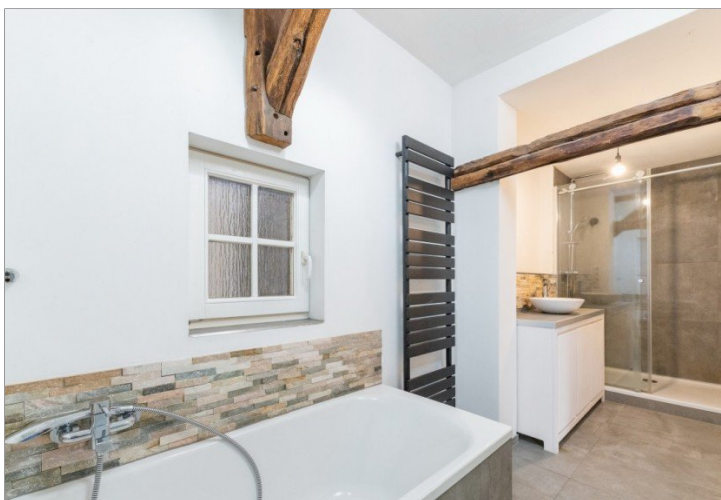
- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070034



Kamin im Wohnzimmer



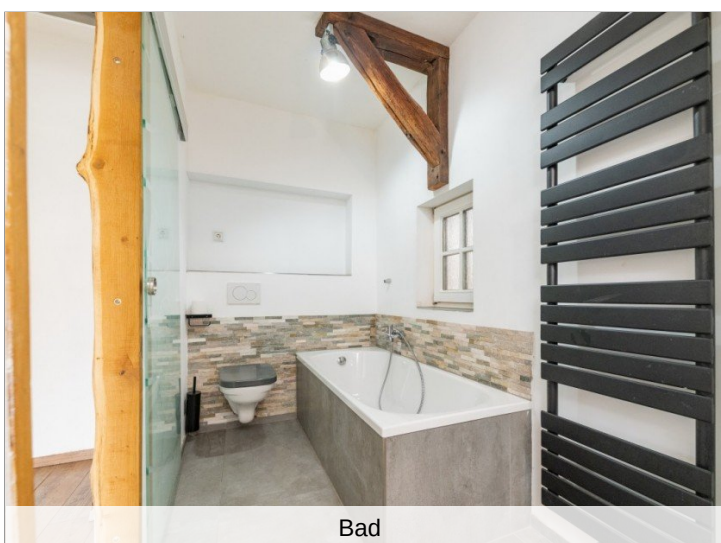
Treppenhaus DG & Zugang Dachterrasse



Bad mit Wanne & Dusche



Schlafzimmer mit WC



Bad



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Herleshausen
- > 4 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070034



Dachterrasse



Hausrückseite



Grundstück mit Carport



Hausrückseite



Grundstück mit Terrasse & Pool



Gartenterrasse

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Herleshausen
- > 4 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070034



Garten mit Spielturm



Carport



Eingang & Treppenhaus

Eckdaten

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 070034

**Firmendaten:**

NEUMANN IMMOBILIEN GmbH
Theaterplatz 3
99817 Eisenach

Tel.: +49 (0) 3691 / 2386-0 Fax: +49 (0) 3691 / 2386-8

**E-Mail: info@neumannimmobilien.de Internet:
www.neumannimmobilien.de**

Sitz der Gesellschaft: Eisenach
Amtsgericht Jena, HRB 520808
Geschäftsführer: Philipp Neumann

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt der **Stadt Eisenach**.

Ihre Notizen: