Herleshausen – Archfeld

Großzügiges Einfamilienhaus mit möglicher Tierhaltung in Herleshausen OT

Objektnummer: 23037120

KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.518 m²

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

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

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	23037120
Wohnfläche	ca. 172 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	5 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	165.000 EUR
Haus	Bauernhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 1.518 m²
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 551 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	21.09.2033

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	318.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Alles zum Standort

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 Werratals und den grünen Höhenzügen des Ringgaus. 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.

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Göbel

Marktplatz 30, 37269 Eschwege
Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0
E-Mail: eschwege@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com