

Heringen

# Geräumiges Familienhaus mit großem Garten und Ausbaupotential in Heringen

Objektnummer: 25037039



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

**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183,92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.773 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25037039 - 36266 Heringen**

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

**Objektnummer: 25037039 - 36266 Heringen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25037039</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>299.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 183,92 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2015</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 136 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1975</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 1 EUR (Verkauf), 2 x Garage, 1 EUR (Verkauf)</b>		

Objektnummer: 25037039 - 36266 Heringen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	307.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.08.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 25037039 - 36266 Heringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037039 - 36266 Heringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037039 - 36266 Heringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037039 - 36266 Heringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037039 - 36266 Heringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037039 - 36266 Heringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037039 - 36266 Heringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037039 - 36266 Heringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037039 - 36266 Heringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037039 - 36266 Heringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037039 - 36266 Heringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037039 - 36266 Heringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037039 - 36266 Heringen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25037039 - 36266 Heringen**

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Landhaus aus dem Jahr 1974/75 überzeugt mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.773 m<sup>2</sup>. Das Anwesen befindet sich seit seiner Errichtung in Familienbesitz und wurde kontinuierlich erweitert. Der Dachgeschossausbau erfolgte 1991/92, der Anbau einer massiven Doppelgarage mit unterirdischem Zugang zum Haupthaus wurde im Jahr 2002 fertiggestellt.

Die Immobilie bietet im Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. 103,7 m<sup>2</sup>, bestehend aus einem Wohnzimmer mit Kaminofen, einem angrenzenden Esszimmer, einem Schlafzimmer, einem weiteren Zimmer, das sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet, einer Küche mit Speisekammer, einem Badezimmer sowie einer großzügigen Diele. Die Küche verfügt über einen direkten Zugang zum Garten, sodass Speisen und Getränke auf kurzem Wege zur Terrasse gebracht werden können.

Die Dachgeschosswohnung mit ca. 80,2 m<sup>2</sup> wurde 1991/92 ausgebaut und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben der Option als Kinder- oder Gästetage eignet es sich auch hervorragend zur separaten Vermietung als eigenständige Wohnung. Damit eröffnet sich potenziellen Käufern die Möglichkeit zusätzlicher Einnahmen oder eine flexible Nutzung für mehrere Generationen. Gestaltungsideen haben wir den Exposéfotos beigefügt.

Das Kellergeschoss umfasst ca. 136,7 m<sup>2</sup> und bietet neben Abstell- und Lagermöglichkeiten ein Büro, eine Werkstatt mit separatem Außenkeller sowie weitere funktionale Räume.

Die Doppelgarage verfügt über ca. 70 m<sup>2</sup> pro Etage und ist mit zwei elektrischen Sektionaltoren ausgestattet. Das Dachgeschoss der Garage befindet sich noch im Rohbau und eröffnet zusätzliche Ausbaureserven, beispielsweise für ein Atelier, ein Büro oder einen großzügigen Hobbybereich. Der direkte, wettergeschützte Zugang zum Haupthaus unterstreicht die praktische Konzeption.

Das Grundstück überzeugt durch seine gepflegte Gestaltung mit gewachsenen Strukturen, schattenspendenden Bäumen, einem romantischen Naturteich sowie einem Gartenhaus aus Holz mit integriertem Gewächshaus, das im Jahr 2015 errichtet wurde.

Highlight des Anwesens ist die ruhig und abgeschieden hinter dem Nebenbau gelegene, überdachte und geschützte Terrasse, die viel Privatsphäre bietet und auch abends oder bei schlechterem Wetter genutzt werden kann, sodass entspannte Stunden im Freien jederzeit möglich sind. Vom höchsten Punkt des Gartens genießen Sie zudem einen herrlichen Blick

über das Anwesen und die umgebende Landschaft.

Zur technischen Ausstattung gehören eine Öl-Zentralheizung, Kunststofffenster mit Jalousien sowie gepflegte Originaldetails aus der Bauzeit, die bis heute voll funktionsfähig sind.

Dieses Landhaus eignet sich ideal für Käufer, die großzügiges Wohnen in naturnaher Lage mit guter Anbindung suchen. Die Option, das Dachgeschoss als separate Wohnung zu vermieten, macht das Anwesen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv. Lassen Sie sich vor Ort von der Immobilie begeistern.

**Objektnummer: 25037039 - 36266 Heringen**

## **Ausstattung und Details**

**Kellergeschoss ca. 136,7 m<sup>2</sup>:**

- Büro ca. ca. 17,54 m<sup>2</sup>
- Kellerraum ca. 17,55 m<sup>2</sup>
- Ölkeller ca. 12,43 m<sup>2</sup>
- Werkstatt für den ambitionierten Heimwerker, mit angrenzendem Außenkeller als Materiallager.
- Weitere Lagermöglichkeiten sowie praktische Nebenräume

**Erdgeschoss ca. 103,7 m<sup>2</sup>, davon:**

- Wohnzimmer ca. 23,72 m<sup>2</sup>
- Esszimmer ca. 15,83 m<sup>2</sup>
- Elternschlafzimmer ca. 18,08 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer/Büro ca. 14,07 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 10,56 m<sup>2</sup> mit angrenzender Speisekammer (ca. 3,82 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer ca. 5,89 m<sup>2</sup>
- Großzügige Diele ca. 11,48 m<sup>2</sup>

**Dachgeschoss ca. 80,22 m<sup>2</sup>:**

- Wohnzimmer ca. 11,43 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 12,78 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 1 ca. 15,68 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 2 ca. 13,31 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 10,19 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 4,66 m<sup>2</sup>
- Flur ca. 7,44 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 4,03 m<sup>2</sup>
- Besenkammer ca. 0,68 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25037039 - 36266 Heringen**

## **Alles zum Standort**

**Herfa – idyllisch gelegen im osthessischen Landkreis Hersfeld-Rotenburg – verbindet naturnahe Ruhe mit guter Anbindung. Die Gemeinde liegt direkt an der Landesgrenze zu Thüringen, umgeben von den sanften Ausläufern des Thüringer Waldes, des Seulingswaldes und der Vorderrhön, und bietet so eine perfekte Mischung aus Natur und ländlichem Charme.**

**Die nächsten größeren Städte sind Bad Hersfeld (ca. 22 km), Eisenach (ca. 30 km) und Kassel (ca. 80 km) – ideal für Berufspendler oder Ausflüge in die Region. Herfa ist Teil des „Kalidreiecks“ zusammen mit Heringen, Bad Hersfeld und Bebra, einer wirtschaftlich starken Region, die touristisch unter dem Namen Waldhessen vermarktet wird.**

**Die Gemeinde ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden: Über Landstraßen bestehen direkte Verbindungen zur Bundesstraße 62 sowie zur Autobahn A4. Auch der öffentliche Personennahverkehr ist gut organisiert – die ÜWAG Bus GmbH bedient die Linien 330 und 331 und sorgt für eine einfache Erreichbarkeit von Herfa und den umliegenden Orten.**

**Herfa vereint ländliche Ruhe, naturnahe Lebensqualität und praktische Anbindungen – ein attraktiver Standort für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.**

**Objektnummer: 25037039 - 36266 Heringen**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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