Herleshausen / Breitzbach

Großzügiges Mehrfamilienhaus mit Wintergarten und sonnigem Gartenparadies

Objektnummer: 25037042

KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 916 m²

Objektnummer: 25037042 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

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

Objektnummer: 25037042 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25037042
Wohnfläche	ca. 280 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1967
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	235.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25037042 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Pelletheizung
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25037042 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25037042 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25037042 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25037042 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1967, das auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 916 m² Fläche in ruhiger und dennoch zentraler Lage errichtet wurde. Das Haus bietet insgesamt vier separate Wohneinheiten und eignet sich sowohl für die Nutzung durch mehrere Generationen als auch zur Vermietung. Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und ist in einem guten Zustand, sodass sofort bezogen werden kann. Die Wohnfläche der linken Hausseite beträgt jeweils ca. 81 m² und bietet pro Etage eine durchdachte Raumaufteilung. Wohnung 1 im Erdgeschoss verfügt über einen lichtdurchfluteten Wintergarten, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft und vielseitig genutzt werden kann. Die direkte Anbindung an den Garten sorgt für erholsame Stunden im Grünen. Wohnung 2 im Obergeschoss ist mit einem großzügigen Balkon ausgestattet, von welchem sich die Umgebung entspannt überblicken lässt. Jede Wohneinheit besticht durch großzügige Fensterflächen und bietet somit viel Tageslicht. Der im Jahr 1995 errichtete Anbau erweitert das Raumangebot sinnvoll. Insgesamt stehen 8 Schlafzimmer und vier Badezimmer zur Verfügung, was eine hohe Flexibilität bei der Nutzung ermöglicht. Die weiteren beiden Wohnungen sind ebenfalls variabel nutzbar und bieten Platz für individuelle Wohnkonzepte. Die Ausstattung entspricht dem Standard einer gepflegten Immobilie dieser Bauzeit. Es wurde fortlaufend Wert auf die Instandhaltung gelegt: Die Zentralheizung wurde durch eine neue Pelettheizung ergänzt, was für eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung sorgt. Zusätzlich trägt eine moderne PV Anlage zur nachhaltigen Energieversorgung bei und senkt dauerhaft die laufenden Energiekosten. Für Ihre Fahrzeuge sind mehrere Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden, die einen komfortablen Zugang zu den jeweiligen Wohnungen ermöglichen. Die Aufteilung der Immobilie mit zwei separaten Eingängen gewährleistet Privatsphäre und Unabhängigkeit für die Bewohner jeder einzelnen Wohneinheit. Die ruhige und zentrale Lage des Hauses bietet eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen sowie Bus- und Bahnanbindungen sind schnell erreichbar. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Familien als auch für Berufspendler. Der Garten rund um das Haus erlaubt vielfältige Freizeit- und Nutzungsmöglichkeiten wie Gemüsegarten, Spielfläche oder Erholungsbereich. Die solide Ausführung und die kontinuierliche Pflege sorgen dafür, dass sich neue Eigentümer langfristig wohlfühlen werden. Wenn Sie ein Haus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und nachhaltiger Ausstattung suchen, laden wir Sie herzlich zu einer Besichtigung ein. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieses Mehrfamilienhauses – kontaktieren Sie uns gerne zur Vereinbarung eines Termins.
Der Energieausweis befindet sich in Erstellung.

Objektnummer: 25037042 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

Ausstattung und Details

Wohnung 1- Erdgeschoss ca. 81 m²
~ Wintergarten ca. 20 m² (Anrechnung 1/2 Wohnfläche)
Wohnung 2 - Obergeschoss ca. 81 m²
~ Balkon ca. 24 m² (Anrechnung 1/4 Wohnfläche
Wohnung 3 ca. 51 m²
Wohnung 4 ca. 51 m²

Objektnummer: 25037042 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

Alles zum Standort

Die Gemeinde entstand durch den am 01.12.1970 erfolgten freiwilligen Zusammenschluss der elf Südringgau-Gemeinden Herleshausen, Wommen, Nesselröden, Breitzbach, Unhausen, Holzhausen, Markershausen, Altefeld, Archfeld, Willershausen und Frauenborn zur Großgemeinde „Herleshausen".
Mit Stand vom 31.12.2024 (laut Statistik Hessen) hat die Gemeinde Herleshausen 2.600 Einwohner.
Breitzbach liegt etwa fünf Kilometer nordwestlich von Herleshausen und hat ca. 140 Einwohner. Durch das Dorf führt keine Hauptverkehrsstraße, die Bundesstraße 400 führt am Ortsrand vorbei und endet unweit des Ortes an der Anschlussstelle Wommen der Bundesautobahn 4. Aufgrund der Öffnung des nächsten Bauabschnittes der A 44 ist diese bis Sontra West befahrbar. Der nächste Abschnitt bis Herleshausen befindet sich schon im Bau. Die künftige Anschlussstelle ist dann in wenigen Kilometern erreichbar.
Durch den Ort fließt der gleichnamige Bach, der im Nachbarort Nesselröden in die Nesse, einen Zufluss der Werra, mündet.

Objektnummer: 25037042 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

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