

Herleshausen / Breitzbach

## Well-maintained detached house with orchard and barn

**Property ID: 25037025**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PURCHASE PRICE: 165.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.717 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

## At a glance

Property ID	25037025	Purchase Price	165.000 EUR
Living Space	ca. 160 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1890		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	323.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.08.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1890

Property ID: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

## The property



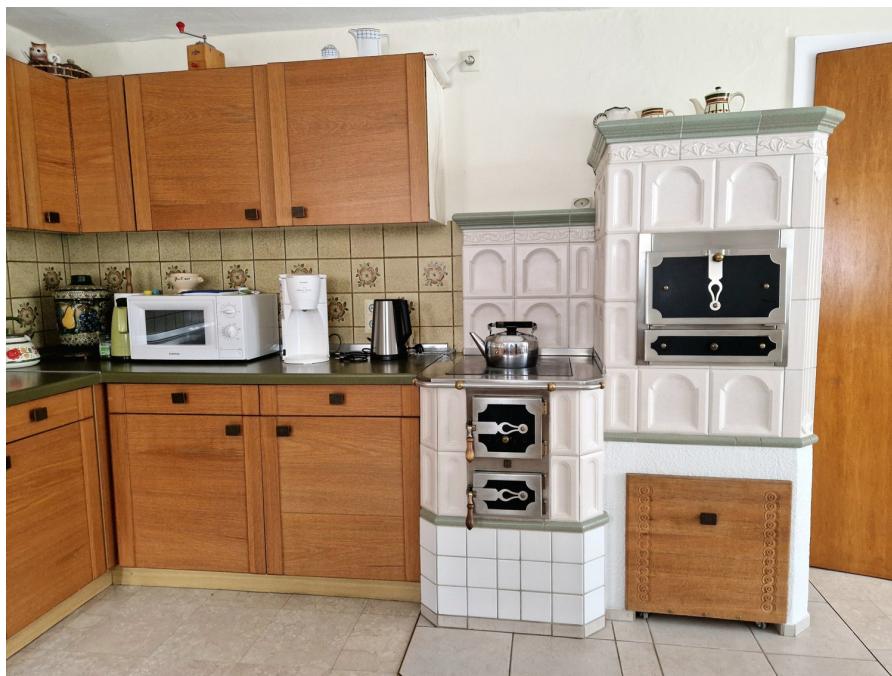
Property ID: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

## The property



Property ID: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

## The property



Property ID: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

## The property



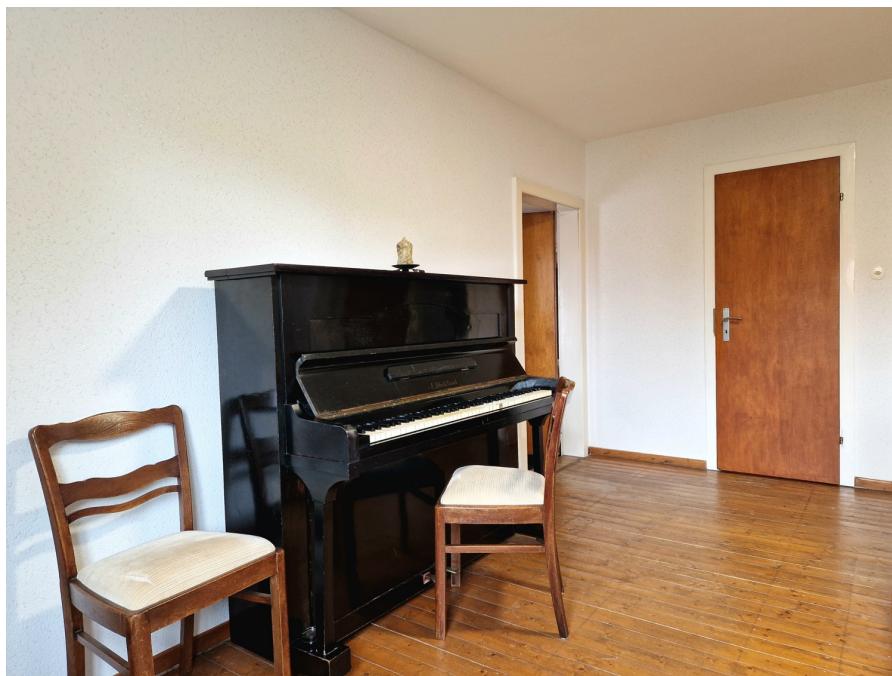
Property ID: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

## The property



Property ID: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

## The property



Property ID: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

## The property



Property ID: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

## The property



Property ID: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

## The property



Property ID: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

## The property



Property ID: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach

## A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1890 vereint historischen Charme mit einem zeitgemäßen Wohnkomfort auf großzügigen ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der größere Anbau an die ursprüngliche Immobilie erfolgte im Jahr 1961. Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.717 m<sup>2</sup> gelegen, eröffnet sich Ihnen viel Freiraum und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – insbesondere durch den weitläufigen Obstgarten und die großzügige Scheune.

Das Haus befindet sich in ruhiger Lage am Ortsrand. Über eine breite Auffahrt gelangen Sie komfortabel zum Haus sowie zur Scheune. Die gepflegte Außenanlage bietet nicht nur Raum für Fahrzeuge, sondern auch für Freizeit und Gartenaktivitäten im Grünen. Der angrenzende Obstgarten mit vielfältigem Baumbestand lädt zur Selbstversorgung ein und schafft eine naturnahe Atmosphäre.

Im Inneren des Hauses verteilen sich fünf gut geschnittene Zimmer auf drei Ebenen. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Familienmitglieder oder Gäste. Die Zimmer profitieren von einem gelungenen Zuschnitt und flexiblen Möblierungsmöglichkeiten. Die zwei Badezimmer wurden gepflegt erhalten und sind jeweils mit Dusche bzw. Badewanne ausgestattet. Eine großzügige Wohnküche bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses und bietet genügend Raum für gemeinsame Mahlzeiten und geselliges Beisammensein. Ein praktischer und optisch ansprechender Kamin sorgt in der Küche für ein Wohlfühlambiente.

Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und lässt Spielraum für individuelle Gestaltungsideen. Wertige Bodenbeläge und praktische Raumaufteilungen prägen das Innere. Die Zentralheizung sorgt dabei zuverlässig für angenehme Wärme im gesamten Haus. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Helligkeit in jedem Raum.

Die großzügige Scheune erweitert das Nutzungsspektrum des Anwesens um attraktive Möglichkeiten – sei es als Bereich für Hobbys, Platz für Fahrzeuge oder die Umsetzung persönlicher Projekte. Das weitläufige Grundstück in Hanglage bietet nicht nur dem Obstgarten, sondern auch Spielflächen, Hochbeeten oder Ruheinseln ausreichend Platz. Die breite Auffahrt und die ruhige Lage verbinden Privatsphäre mit guter Erreichbarkeit. Ob Sie eine Familie sind, die Wert auf viel Raum, Garten und praktikable Nebengebäude legt, oder auf der Suche nach einem neuen Lebensmittelpunkt mit Entwicklungspotenzial – dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen zahlreiche Perspektiven.

Im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms der Gemeinde Herleshausen ist die Beantragung von Fördermittel für private Haushalte möglich.

Lassen Sie sich von dem besonderen Charakter dieses Anwesens überzeugen und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den vielseitigen Möglichkeiten vor Ort zu machen.

**Property ID: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach**

## All about the location

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.

**Property ID: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 323.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**Property ID: 25037025 - 37293 Herleshausen / Breitzbach**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kerstin Göbel

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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