Heringen

Ein-/Zweifamilienhaus mit großzügiger Garage und passendem Grundstück

CODICE OGGETTO: 25037039

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 183,92 m^2 • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.773 m^2

CODICE OGGETTO: 25037039 - 36266 Heringen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25037039 - 36266 Heringen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25037039
Superficie netta	ca. 183,92 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 EUR (Vendita), 2 x Garage, 1 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 136 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25037039 - 36266 Heringen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.08.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	307.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

CODICE OGGETTO: 25037039 - 36266 Heringen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25037039 - 36266 Heringen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25037039 - 36266 Heringen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25037039 - 36266 Heringen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25037039 - 36266 Heringen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25037039 - 36266 Heringen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25037039 - 36266 Heringen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25037039 - 36266 Heringen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25037039 - 36266 Heringen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25037039 - 36266 Heringen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25037039 - 36266 Heringen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25037039 - 36266 Heringen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25037039 - 36266 Heringen

Una prima impressione

Dieses freistehende Landhaus aus dem Jahr 1974/75 überzeugt mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 400 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.773 m².
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 m², 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 Dachgeschosswohnung mit ca. 80,2 m² wurde 1991/92 ausgebaut und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben der Option als Kinder- oder Gästeetage 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.

Das Kellergeschoss umfasst ca. 136,7 m² und bietet neben Abstell- und Lagermöglichkeiten ein Büro, eine Werkstatt mit separatem Außenkeller sowie weitere funktionale Räume.

Die Doppelgarage verfügt über ca. 70 m² 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. Die Kombination aus solider Bauweise, Erweiterungen in den 1990er- und 2000er-Jahren sowie einem idyllischen Grundstück macht diese Immobilie zu einem einzigartigen Angebot in der Region Bad Hersfeld.

CODICE OGGETTO: 25037039 - 36266 Heringen

Dettagli dei servizi

Kellergeschoss ca. 136,7 m²:
- Büro ca. ca. 17,54 m²
- Kellerraum ca. 17,55 m²
- Ölkeller ca. 12,43 m²
- Werkstatt für den ambitionierten Heimwerker, mit angrenzendem Außenkeller als Materiallager.
- Weitere Lagermöglichkeiten sowie praktische Nebenräume

Erdgeschoss ca. 103,7 m², davon:
- Wohnzimmer ca. 23,72 m²
- Esszimmer ca. 15,83 m²
- Elternschlafzimmer ca. 18,08 m²
- Kinderzimmer/Büro ca. 14,07 m²
- Küche ca. 10,56 m² mit angrenzender Speisekammer (ca. 3,82 m²)
- Badezimmer ca. 5,89 m²
- Großzügige Diele ca. 11,48 m²

Dachgeschoss ca. 80,22 m²:
-Wohnzimmer ca. 11,43 m²
-Schlafzimmer ca. 12,78 m²
-Kinderzimmer 1 ca. 15,68 m²
-Kinderzimmer 2 ca. 13,31 m²
-Küche ca. 10,19 m²
-Badezimmer ca. 4,66 m²
-Flur ca. 7,44 m²
-Abstellraum ca. 4,03 m²
-Besenkammer ca. 0,68 m²

CODICE OGGETTO: 25037039 - 36266 Heringen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25037039 - 36266 Heringen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 307.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODICE OGGETTO: 25037039 - 36266 Heringen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kerstin Göbel

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com