Herleshausen – Archfeld

Großzügiges Einfamilienhaus mit möglicher Tierhaltung in Herleshausen OT

Property ID: 23037120

PURCHASE PRICE: 165.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 172 m^2 • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 1.518 m^2

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

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

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

At a glance

Property ID	23037120
Living Space	ca. 172 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1968
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	165.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 1.518 m²
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 551 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	wood
Energy certificate valid until	21.09.2033

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	318.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

The property

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

The property

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

The property

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

The property

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

The property

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

The property

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

The property

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

The property

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

The property

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

The property

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

The property

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

The property

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

The property

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

The property

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

The property

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

A first impression

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.

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Details of amenities

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

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

All about the location

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.

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

Other information

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.

Property ID: 23037120 - 37293 Herleshausen – Archfeld

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com