Heringen (Werra) / Herfagrund

Das Salzhaus - Luxuriöse Villa mit parkartigem Grundstück

Objektnummer: 25037020

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 450 m^2 • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 13.162 m^2

Objektnummer: 25037020 - 36266 Heringen (Werra) / Herfagrund

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

Objektnummer: 25037020 - 36266 Heringen (Werra) / Herfagrund

Auf einen Blick

Objektnummer	25037020
Wohnfläche	ca. 450 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	11
Schlafzimmer	7
Badezimmer	5
Baujahr	1911
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.300.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 175 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25037020 - 36266 Heringen (Werra) / Herfagrund

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	KEIN
Befeuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 25037020 - 36266 Heringen (Werra) / Herfagrund

Die Immobilie

Objektnummer: 25037020 - 36266 Heringen (Werra) / Herfagrund

Die Immobilie

Objektnummer: 25037020 - 36266 Heringen (Werra) / Herfagrund

Die Immobilie

Objektnummer: 25037020 - 36266 Heringen (Werra) / Herfagrund

Die Immobilie

Objektnummer: 25037020 - 36266 Heringen (Werra) / Herfagrund

Die Immobilie

Objektnummer: 25037020 - 36266 Heringen (Werra) / Herfagrund

Die Immobilie

Objektnummer: 25037020 - 36266 Heringen (Werra) / Herfagrund

Die Immobilie

Objektnummer: 25037020 - 36266 Heringen (Werra) / Herfagrund

Die Immobilie

Objektnummer: 25037020 - 36266 Heringen (Werra) / Herfagrund

Die Immobilie

Objektnummer: 25037020 - 36266 Heringen (Werra) / Herfagrund

Die Immobilie

Objektnummer: 25037020 - 36266 Heringen (Werra) / Herfagrund

Die Immobilie

Objektnummer: 25037020 - 36266 Heringen (Werra) / Herfagrund

Ein erster Eindruck

Diese exklusive denkmalgeschützte Villa aus dem Jahr 1911 beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 450 m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 13.200 m².
Die Villa wurde seit 2009 vollständig renoviert und zuletzt in 2024 mit einer Solaranlage und vier Speicherbatterien ausgestattet.
Insgesamt stehen 11 Zimmer, darunter 7 geräumige Schlafzimmer und 5 luxuriös ausgestattete Badezimmer zur Verfügung. Eine hochwertige Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in der gesamten Villa und der Fensteraustausch im Jahr 2023 gewährleistet hervorragende Energieeffizienz. Im Eingangsbereich sorgt ein wunderschöner Kamin für ein „warmes herzlich Willkommen“ beim Betreten Ihres Traumhauses.
Hochwertige Materialien wurden in allen Bereichen der Immobilie verwendet, was eine exklusive Ausstattung auf höchstem Niveau gewährleistet. Das Haupthaus besticht durch seine hohen Decken, großen Fensterfronten und den warmen Charakter der Holzböden bestehend aus Parkett und Dielen. Die großzügigen Raumverhältnisse symbolisieren ein durchdachtes und offenes Raumkonzept. Die Villa eignet sich ideal für eine große Familie oder als repräsentativer Wohnsitz für anspruchsvolle Käufer. Weiterhin wäre auch ein Bezug durch zwei Parteien denkbar, da zwei Treppen die einzelnen Eben verbindet und somit die Wohnräume aufgeteilt werden könnten.
Der zentrale Punkt des Hauses ist der Küchen- und Essbereich. Hier können auf ca. 100 m² gemeinsame Kochabende veranstaltet und im angrenzenden Essbereich die frischen Speisen genossen werden. Die offene Küche mit Kücheninsel und Edelstahloberflächen verfügt über einen direkten Zugang zur sichtgeschützten Terrasse.
Im Obergeschoss präsentieren sich weitere Arbeits- Schlaf- und Kinderzimmer. Angrenzende Bade- und Ankleidezimmer sorgen für den notwendigen Komfort.
Eine Treppe verbindet das Obergeschoss mit dem ausgebauten Dachgeschoss. Durch eine überlegte Raumteilung entstanden hier weitere Gästezimmer mit Gästebad, sowie Stau- oder Arbeitsräume und ein großes Heimkino.
Weitere Stau- und Nutzräume finden sich im Keller über die gesamte Grundfläche des Hauses verteilt.
Durch die umfangreichen energetischen Modernisierungsmaßnahmen und die Installation der Solaranlage ist die Villa nicht nur umweltfreundlich, sondern auch wirtschaftlich effizient in den Unterhaltskosten.
Das parkartige Grundstück besticht durch seinen sehr gepflegten Gartenbereich, sowie einen Waldanteil.
Zusätzlich zur Hauptvilla bietet die Immobilie eine Remise, welche zuletzt als

Doppelgarage genutzt wird. Ein Gewächshaus mit angrenzendem Gemüsegarten lässt jedes Gärtnerherz höherschlagen. Selbstverständlich wurde auch hier an die Wasserversorgung gedacht.
Nicht nur der Garten, sondern auch die Möglichkeiten zur Haltung von Hühnern sind ein weiterer naturnaher Pluspunkt dieser einzigartigen Immobilie und sorgen für eine bemerkenswerte Lebensqualität.
Interessenten, die Wert auf eine luxuriöse Immobilie legen, welche Geschichte mit modernem Wohnkomfort vereint, sind herzlich eingeladen, die Vorzüge dieser Villa bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.
Die Kombination aus historischem Charme und modernster Ausstattung macht diese Immobilie zu einem Wohntraum für anspruchsvolle Käufer. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielen Details und der großzügigen Raumaufteilung überzeugen.

Objektnummer: 25037020 - 36266 Heringen (Werra) / Herfagrund

Ausstattung und Details

~ Wohnfläche ca. 450 m²
~ Nutzfläche ca. 175 m²
~ Remise ca. 65 m²
~ Gewächshaus
~ Werkstatt
~ Holzschuppen
~ Solaranlage 5,35 KWp mit 4 Batterien= 13,2 KWh
~Dachgeschoss ca. 131 m² (Grundfläche)
Kino ca. 77 m²
Gäste ca. 18 m²
Gäste ca. 22 m²
Duschbad ca. 5 m²
Vorratsraum ca. 9 m²
~ Obergeschoss ca. 181,21 m²
Schlafzimmer ca. 24,05 m²
Schlafzimmer ca. 22,89 m²
Ankleidezimmer ca. 14,29 m²
Badezimmer ca. 14,90 m²
Gästebad ca. 7 m²
Büro ca. 22,82 m²
Arbeitszimmer ca. 25,27 m²
Galerie ca. 49,98 m²
~ Erdgeschoss: ca. 180 m²
Eingangsbereich ca. 14,44 m²
Gästezimmer ca. 16,54 m²
Gästezimmer ca. 14,83 m²
Gästebad ca. 7,92 m²
Bibliothek ca. 32,68 m²
Gästebad ca. 9,53 m²
Garderobe ca. 9,53 m²
Eingang / Windfang ca. 7,66 m²
Wohn- und Essbereich ca. 97,48 m²

Objektnummer: 25037020 - 36266 Heringen (Werra) / Herfagrund

Alles zum Standort

Heringen (Werra) ist eine Kleinstadt im osthessischen Landkreis Hersfeld-Rotenburg, direkt an der Landesgrenze zu Thüringen gelegen. Die nächsten größeren Städte sind im Westen Bad Hersfeld (22 km), im Nordosten Eisenach (30 km) und im Norden Kassel (80 km).
Die Einstufung als Mittelzentrum belegt den hohen Stellenwert als zentraler Ort auch für die umliegenden Gemeinden in Hessen und Thüringen.
Die Stadt liegt an dem Fluss Werra, umgeben von den Ausläufern des Thüringer Waldes, des Seulingswaldes und der Vorderrhön.
Heringen, Bad Hersfeld und Bebra werden als „Kalidreieck" bezeichnet und unter der Bezeichnung Waldhessen touristisch angeboten.
Das Bergwerk von K + S ist heute das größte Kaliabbaugebiet der Welt und hat etwa die Abbaufläche des Großraumes Münchens. Das entspricht einer Fläche von ca. 312 km².
Herfagrund ist an das überregionale Verkehrsnetz über verschiedene Landstraßen angeschlossen. Sie stellen vor allem die Verbindung an die Bundesstraße 62, die südwestlich an der Gemeinde vorbeiführt, und die Bundesautobahn 4 her.
Der öffentliche Personennahverkehr erfolgt durch die ÜWAG Bus GmbH mit der Linie 330 und 331.

Objektnummer: 25037020 - 36266 Heringen (Werra) / Herfagrund

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