Heringen (Werra) / Lengers

Attraktives Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotential in Heringen OT

Property ID: 25037005

PURCHASE PRICE: 480.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 260 m^2 • **ROOMS:** 28 • **LAND AREA:** 1.874 m^2

Property ID: 25037005 - 36266 Heringen (Werra) / Lengers

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

Property ID: 25037005 - 36266 Heringen (Werra) / Lengers

At a glance

Property ID	25037005
Living Space	ca. 260 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	28
Bedrooms	9
Bathrooms	3
Year of construction	1990
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	480.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 360 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25037005 - 36266 Heringen (Werra) / Lengers

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	21.02.2027
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	98.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 25037005 - 36266 Heringen (Werra) / Lengers

The property

Property ID: 25037005 - 36266 Heringen (Werra) / Lengers

The property

Property ID: 25037005 - 36266 Heringen (Werra) / Lengers

The property

Property ID: 25037005 - 36266 Heringen (Werra) / Lengers

The property

Property ID: 25037005 - 36266 Heringen (Werra) / Lengers

The property

Property ID: 25037005 - 36266 Heringen (Werra) / Lengers

The property

Property ID: 25037005 - 36266 Heringen (Werra) / Lengers

The property

Property ID: 25037005 - 36266 Heringen (Werra) / Lengers

The property

Property ID: 25037005 - 36266 Heringen (Werra) / Lengers

The property

Property ID: 25037005 - 36266 Heringen (Werra) / Lengers

A first impression

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahr 1990 und zuletzt 2019 modernisiert, bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 260 m² und befindet sich auf einem geräumigen Grundstück von ca. 1874 m². Es umfasst gesamt 28 Zimmer, darunter 9 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Die Wohnungen im Erdgeschoss (barrierefrei) und im ersten Obergeschoss sind vermietet. Nach den eigenen Vorstellungen kann die Wohnung im Dachgeschoss gestaltet werden, da schon alle notwendigen Anschlüsse vorhanden sind. Das Haus hatte mehrere Modernisierungsmaßnahmen, die den Wert und die Qualität der Immobilie weiter gesteigert haben. Zwischen 2015 und 2016 wurden das Dach sowie die Obergeschossdecke isoliert und geschalt, zudem sind neue Dachfenster eingebaut worden, was für eine verbesserte Energieeffizienz sorgt. 2016 wurde eine moderne Ölbrennwert-Zentralheizung installiert, die für ein angenehmes Wohnklima im gesamten Haus sorgt. Im Jahr 2018 wurden drei zusätzliche Parkplätze vor dem Haus geschaffen, um den Komfort für Bewohner und Besucher zu erhöhen. 2020 erfolgte die Erneuerung der Heizöl-Tankanlage, wobei die Kapazität auf 6000 Liter angepasst wurde. Aktuell, im Jahr 2024, wurde die Holzbrücke, die als Einfahrt dient, erneuert, und der Parkettboden im 1. Obergeschoss in der Küche, im Esszimmer und im Wohnzimmer wurde ausgetauscht. Auch das Dach wurde gereinigt, und die Regenrinnen wurden teilerneuert, sodass das Haus sowohl von außen als auch von innen in tadellosem Zustand ist. Die Immobilie zeichnet sich durch ihren gehobenen Ausstattungsstandard aus. Jedes Zimmer bietet großzügige Raumverhältnisse und eine angenehme Atmosphäre. Die großen Fensterflächen und der wunderschöne Ausblick ins Werratal bieten eine einladende Wohnumgebung. Die angrenzende geräumige und teilbeheizte Garage mit Arbeitsgrube verfügt ebenfalls über einen Starkstromanschluss. Eine Wallbox (Labebox für E-Autos) kann somit leicht nachgerüstet werden. Weiterhin können hier Waschmaschine und Wäschetrockner ihren Platz finden. Auf dem Grundstück befindet sich eine Holzhütte, welche als weitere Abstellmöglichkeiten und als Holzlager im Garten dient. Die angrenzende Werkstatt ergänzt das Grundstück optimal und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Handwerker oder als Hobbyraum. Weitere Staufläche stehen in Form von Kellerräumen zur Verfügung. Die Energieeffizienzklasse der Immobilie ist hervorragend, was langfristig für einen nachhaltigen und kosteneffizienten Betrieb des Hauses spricht. Der große Garten bietet Potenzial für unterschiedliche Gestaltungen nach individuellen Wünschen und lädt zur Erholung und Freizeitgestaltung ein. Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und zahlreiche bereits durchgeführte Modernisierungen, die für einen langlebigen Wohnkomfort sorgen. Diese Eigenschaften machen das Haus zu einer hervorragenden Option für Familien, die

großzügige und gut ausgestattete Wohnräume suchen oder auch als Anlageobjekt. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich von den vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie inspirieren und überzeugen Sie sich selbst von ihren Vorzügen.

Property ID: 25037005 - 36266 Heringen (Werra) / Lengers

All about the location

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 (28 km), im Nordosten Eisenach (30 km) und im Norden Kassel (80 km). Die Stadt liegt an dem Fluss Werra, umgeben von den Ausläufern des Thüringer Waldes, des Seulingswaldes und der Vorderrhön. 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. Heringen 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.

Property ID: 25037005 - 36266 Heringen (Werra) / Lengers

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2027. Endenergieverbrauch beträgt 98.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25037005 - 36266 Heringen (Werra) / Lengers

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