

Exposé

Einfamilienhaus in Herborn

Freistehendes Einfamilienhaus in Herborns bester Wohnlage



Objekt-Nr. **OM-456915**

Einfamilienhaus

Verkauf: **679.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Fay

35745 Herborn
Hessen
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	747,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	198,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	37,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses zentral in der Kernstadt Herborn gelegene, außergewöhnliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1996 wurde in Massivbauweise mit dreischaligem Mauerwerk errichtet – ein baulicher Standard, der dauerhaft hohe Wärmedämmung und ausgezeichneten Schallschutz gewährleistet. Durch einen großzügigen, repräsentativen Grundriss bietet das Haus auf 198 m² Wohnfläche viel Raum für Familie und freie Gestaltung. Das 747 m² große Grundstück lädt als Rückzugsort zur Erholung ein.

Die Ausstattung ist konsequent auf Wohnkomfort ausgerichtet: Fußbodenheizung, eine vollständig erneuerte Heizungsanlage (2021) sowie im Jahr 2026 erneuerte elektrische Rollläden in allen Zimmern sorgen für ein durchgängig angenehmes und energieeffizientes Wohnklima. Im Wohnzimmer ergänzt ein Kamin die behagliche Atmosphäre. Zwei Badezimmer – ein Duschbad und ein Vollbad – sowie ein separates Gäste-WC decken den täglichen Bedarf komfortabel ab. Die hochwertige, gut erhaltene Einbauküche rundet das Angebot ab.

Die Terrasse mit direktem Gartenzugang schafft einen fließenden Übergang ins Freie. Der gepflegte, weitläufige und sichtgeschützte Garten bietet viel Raum zur individuellen Nutzung.

Die geräumige Garage bietet neben einem vollwertigen Stellplatz zusätzlichen Raum für Fahrräder, Werkzeug oder Lagerung – mit direktem, wettergeschütztem Zugang zum Wohnhaus.

Ausstattung

Böden: Fliesen in Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele und allen Nassbereichen; Teppichboden in den übrigen Zimmern. Fenster durchgehend Kunststoff mit 2-fach-Isolierverglasung. Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen Wendehammer mitten in der Kernstadt von Herborn – einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt mit gewachsener Infrastruktur und direkter Anbindung an alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Supermärkte, Apotheken, Arztpraxen sowie die Herborner Innenstadt mit ihrer schönen Fußgängerzone sind fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Das Stadtzentrum bietet eine Mischung aus traditionsreichen Geschäften, Boutiquen und einer vielfältigen Gastronomie. Kindertagesstätten sowie Schulen aller Bildungszweige – darunter das Johanneum-Gymnasium – sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist überdurchschnittlich gut: Die A45 (Sauerlandlinie) ist über die Anschlussstellen Herborn-West und Herborn-Süd schnell erreichbar und verbindet den Standort in Richtung Frankfurt am Main sowie Siegen/Ruhrgebiet. Mit dem Pkw sind es bei guten Bedingungen rund eine Stunde bis nach Frankfurt oder Köln. Der Bahnhof Herborn bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Gießen/Frankfurt sowie Siegen/Köln, ergänzt durch ein lokales Busnetz in die Stadtteile und Umlandgemeinden.

Ein weiterer Standortvorteil mit Zukunftsperspektive: Der Glasfaserausbau der Kernstadt startete im April 2025 – Gigabit-fähiges Internet wird damit direkt am Objekt verfügbar sein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Ansicht Rückseite



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich 2

Exposé - Galerie



Kamin



Küche

Exposé - Galerie



Vollbad



Vollbad 2

Exposé - Galerie



Vollbad 3



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC 2



Diele

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Treppenaufgang 2

Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG 2

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Ansicht Vorderseite 2

Exposé - Galerie



Ansicht Rückseite 2

Exposé - Grundrisse



