

Eschwege

# Freistehendes Einfamilienhaus in Bestlage von Eschwege – ruhig gelegen mit Wintergarten

Objektnummer: 26037011



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209,46 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 800 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26037011 - 37269 Eschwege**

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

Objektnummer: 26037011 - 37269 Eschwege

## Auf einen Blick

Objektnummer	26037011	Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnfläche	ca. 209,46 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Modernisierung / Sanierung	2012
Schlafzimmer	7	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1976		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 1 EUR (Verkauf)		

**Objektnummer: 26037011 - 37269 Eschwege**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>213.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>06.05.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Elektro</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2011</b>

Objektnummer: 26037011 - 37269 Eschwege

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037011 - 37269 Eschwege

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037011 - 37269 Eschwege

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037011 - 37269 Eschwege

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037011 - 37269 Eschwege

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037011 - 37269 Eschwege

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037011 - 37269 Eschwege

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037011 - 37269 Eschwege

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037011 - 37269 Eschwege

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037011 - 37269 Eschwege

## Die Immobilie



Objektnummer: 26037011 - 37269 Eschwege

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26037011 - 37269 Eschwege**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1976, das auf einem ruhig gelegenen, gepflegten Grundstück von etwa 800 qm liegt. Diese Immobilie vereint solide Bauweise, kontinuierliche Pflege und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, wodurch sie sowohl für Familien, Mehrgenerationenprojekte als auch für Käufer interessant ist, die eine flexible Wohnlösung oder eine Teilvermietung suchen.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit großzügigen, hellen Wohnräumen, bestehend aus einem gemütlichen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und einem weiteren Raum, der sich ideal als Kinderzimmer, Arbeits- oder Hobbyzimmer eignet. Die Küche und das Badezimmer, das 2012 mit einer behindertengerechten Dusche ausgestattet wurde, runden die praktische Ausstattung ab. Von hier aus gelangen Sie direkt in den privaten Garten, der vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Freizeitgestaltung oder einen persönlichen grünen Rückzugsort bietet.

Besonders hervorzuheben ist der nachträglich 1990 errichtete Wintergarten mit rund 17 qm, der zusätzlichen Wohnraum schafft und sich hervorragend für gesellige Stunden, entspannte Nachmittage oder kreative Nutzungsideen eignet.

Das Dachgeschoss bietet weitere Wohnräume sowie ein Badezimmer aus dem Jahr 2000. Diese Etage kann sowohl als eigenständige Kinder- oder Gästeetage genutzt werden als auch als separate Wohneinheit, wodurch sich das Haus problemlos in zwei abgeschlossene Einheiten teilen lässt. Damit eröffnet sich die Möglichkeit für Mehrgenerationenwohnen oder eine zusätzliche Einnahmequelle durch Vermietung.

Das Kellergeschoss, das von der Erdgeschosswohnung aus zugänglich ist, bietet zusätzliche Räume, die sich flexibel als Büro, Hobbybereich oder Gästezimmer nutzen lassen. Eine separate Garage ergänzt das Angebot und unterstreicht die durchdachte Funktionalität des Hauses.

Zu den technischen Highlights zählt neben der 2011 erneuerten Ölheizung auch eine 2011 installierte Photovoltaikanlage, die einen nachhaltigen Beitrag zu einer effizienten Energieversorgung leistet. In den sonnenreichen Monaten kann der erzeugte Strom besonders gut genutzt werden, um den Eigenverbrauch zu erhöhen und beispielsweise die Warmwasserbereitung oder elektrische Heizlösungen zu unterstützen. Dadurch lassen sich Energiekosten reduzieren und die vorhandene Heiztechnik sinnvoll ergänzen. Gleichzeitig wurde das Dach gedämmt, wodurch das Haus auf modernen energetischen Standard gebracht wurde.

**Die Übergabe der Immobilie erfolgt nach individueller Absprache mit den aktuellen Eigentümern und ist voraussichtlich bis Jahresende vorgesehen.**

**Dieses Einfamilienhaus bietet ein hohes Maß an Flexibilität und Gestaltungsspielraum – von der Nutzung der einzelnen Etagen über die Gestaltung des Gartens bis hin zu individuellen Einrichtungsideen. Die ruhige, dennoch zentrale Lage verbindet den Komfort städtischer Nähe mit der Entspannung eines naturnahen Umfelds. Mit seinem Wohlgefühlcharakter, den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und den gepflegten Räumen ist dieses Haus ein ideales Zuhause für alle, die großzügiges, komfortables und zugleich flexibles Wohnen schätzen.**

**Objektnummer: 26037011 - 37269 Eschwege**

## **Ausstattung und Details**

### **Kellergeschoss**

**Hobbyraum: 24,13 qm**

**Schlafzimmer: 11,42 qm**

**Vorratskeller: 9,00 qm**

**Bad: 6,25 qm**

**Insgesamte Wohn- und Nutzfläche inkl. Heizung und Öllager: ca. 104 qm**

### **Erdgeschoss**

**Wohnzimmer: ca. 31,61 qm**

**Esszimmer: ca. 17,93 qm**

**Küche: ca. 9,32 qm**

**Bad: ca. 4,90 qm**

**Schlafzimmer: ca. 14,93 qm**

**Kinderzimmer: ca. 11,75 qm**

**Eingangsbereich: ca. 3,07 qm**

**Wintergarten: ca. 17 qm**

**Insgesamt ca. 109,68 qm**

**Garage: 14,63 qm**

### **Dachgeschoss**

**Schlafzimmer: ca. 19,46 qm**

**Kinderzimmer: ca. 14,29 qm**

**Kinderzimmer: ca. 14,49 qm**

**Diele: ca. 9,08 qm**

**Bad: ca. 6,91 qm**

**Insgesamt ca. 64,23 qm**

**Balkon: ca. 6,25 qm**

**Objektnummer: 26037011 - 37269 Eschwege**

## **Alles zum Standort**

Eschwege – die charmante Kreisstadt im nordhessischen Werra-Meißner-Kreis – vereint historische Altstadt, naturnahe Lage und eine gute Infrastruktur. Direkt an der Werra gelegen und umgeben von sanften Hügeln sowie dem walddreichen Umland, bietet die Stadt eine perfekte Mischung aus städtischem Komfort und ländlichem Charme.

Die Stadt verfügt über alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, von Schulen und Kindergärten über Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Freizeit- und Sportangeboten, und ist damit besonders attraktiv für Familien und Berufspendler. Durch die Nähe zu Kassel (ca. 50 km), Göttingen (ca. 70 km) und Eisenach (ca. 50 km) ist Eschwege verkehrstechnisch gut angebunden und ermöglicht sowohl berufliche Flexibilität als auch zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten in die Region.

Eschwege ist zudem hervorragend ans Verkehrsnetz angebunden: Über Landstraßen besteht eine direkte Verbindung zur Bundesstraße 249, die Autobahn A4 ist in etwa 20 Minuten erreichbar, und der öffentliche Nahverkehr sorgt mit Bus- und Bahnverbindungen für eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Orte.

Mit seiner Kombination aus historischen Fachwerkhäusern, naturnahen Erholungsmöglichkeiten entlang der Werra und dem direkten Zugang zu kulturellen Angeboten ist Eschwege ein Standort, der städtische Annehmlichkeiten mit Ruhe und Lebensqualität verbindet – ideal für Familien, Pendler und alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

**Objektnummer: 26037011 - 37269 Eschwege**

## **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](mailto:eschwege@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**