

Eschwege / Niederhone - Niederhone

# Wohn- und Geschäftshaus mit großem Garten – Sanierungsobjekt mit Potenzial!

Objektnummer: 25037012



KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.250 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25037012 - 37269 Eschwege / Niederhone - Niederhone**

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

Objektnummer: 25037012 - 37269 Eschwege / Niederhone - Niederhone

## Auf einen Blick

Objektnummer	25037012	Kaufpreis	135.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	10		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Baujahr	1650	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25037012 - 37269 Eschwege / Niederhone - Niederhone

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

---

Objektnummer: 25037012 - 37269 Eschwege / Niederhone - Niederhone

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037012 - 37269 Eschwege / Niederhone - Niederhone

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037012 - 37269 Eschwege / Niederhone - Niederhone

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037012 - 37269 Eschwege / Niederhone - Niederhone

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037012 - 37269 Eschwege / Niederhone - Niederhone

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037012 - 37269 Eschwege / Niederhone - Niederhone

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037012 - 37269 Eschwege / Niederhone - Niederhone

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037012 - 37269 Eschwege / Niederhone - Niederhone

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037012 - 37269 Eschwege / Niederhone - Niederhone

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25037012 - 37269 Eschwege / Niederhone - Niederhone**

## **Ein erster Eindruck**

**Willkommen in diesem vielseitigen Wohn- und Geschäftshaus! Es bietet Ihnen die hervorragende Gelegenheit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen. Das sanierungsbedürftige Objekt befindet sich in zentrale Lage und bietet durch seine großzügige Grundstücksfläche sowie die vorhandenen Nebengebäude zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.**

**Grundfläche: ca. 180 m<sup>2</sup>**

**Gewerbefläche im Erdgeschoss: in gepflegtem Zustand**

**Wohnbereich im Obergeschoss: stark sanierungsbedürftig – ideal für kreative Gestaltungsideen**

**Nebengebäude: Innenhof, Scheune/Lagerräume – ideal für Lager, Werkstatt oder Hobby**

**Grundstück: großzügig mit stillem, eingewachsenem Garten**

**Garten: weitläufig, ruhig und blickgeschützt – viel Platz für Erholung oder weitere Nutzungskonzepte**

**Die im Straßenseite gelegene, ehemals gewerblich genutzte Fläche ist nutzbar und eignet sich perfekt für ein Ladenlokal, ein kleines Café, eine Praxis oder ein Büro. Der Zustand ist gepflegt und ermöglicht einen raschen Neustart Ihrer Geschäftsidee.**

**Das Obergeschoss hingegen bietet viel Raum für individuelle Wohnkonzepte, erfordert jedoch eine umfassende Sanierung. Hier können Sie Ihre Vorstellungen von modernem Wohnen verwirklichen – ob für sich selbst oder als zukünftige Miet- oder Ferienwohnung.**

**Ein Haus mit Geschichte und Zukunft! Ob als Kapitalanlage, Wohn- und Geschäftshaus oder zur Verwirklichung eines Mehrgenerationenhauses – dieses Objekt ist eine spannende Investition für kreative Köpfe mit handwerklichem Geschick**

**Objektnummer: 25037012 - 37269 Eschwege / Niederhone - Niederhone**

## **Alles zum Standort**

Das Anwesen liegt im Eschweger Ortsteil Niederhone nur wenige Meter vom Zubringer zur B 27 und dem Haupt-Werratal-Radweg entfernt. Eine Bushaltestelle mit Anbindung an die Nachbarorte und den Eschweger Stadtbahnhof ist direkt vor der Grundstücksgrenze.

So finden Sie in der über 1000 Jahre alt und doch jung geblieben - das ist Eschwege, die Kreisstadt des Werra-Meißner-Kreises. Die Stadt mit ihren sieben Stadtteilen liegt eingebettet in das Werrabecken und ist Heimat für 23.000 Menschen.

In der Fußgängerzone des mittelalterlichen Stadtkerns begeben Sie sich auf eine Zeitreise: Alte Türme, restaurierte Kirchen und schöne Schnitzereien am geschlossenen Fachwerkensemble versetzen Sie um Jahrhunderte zurück. Bei einer Stadtführung lernen Sie Eschwege und seine wechselvolle Geschichte noch besser kennen; auch das Zinnfigurenkabinett und das Stadtmuseum bieten dazu Gelegenheit. Der Sophiengarten mit seinen Heil- und Küchenkräutern, Symbolpflanzen und lauschigen Plätzen ist eine Oase der Ruhe inmitten der lebendigen Altstadt. Und was wäre Eschwege ohne das Johannifest? An fünf tollen Tagen im Juni feiern Einheimische und Gäste gemeinsam das Fest der Freude. Der Dietemann, die Symbolfigur der Eschweger, steigt vom Turm des Landgrafenschlosses und führt den Festumzug an. Über 1.000 Fachwerkhäuser, eine einladende Fußgängerzone, der Werratalsee mit Badestrand und vieles mehr machen den Besuch in Eschwege zu einem Erlebnis. Eine idyllische Kleinstadt, in der auch Sie sich zu Hause fühlen werden.

**Objektnummer: 25037012 - 37269 Eschwege / Niederhone - Niederhone**

## **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)**