

Eschwege - Eschwege - Stadt

Einfamilienhaus in bester Zentrumsnähe von Eschwege

Objektnummer: 26037004

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 251 m²

Objektnummer: 26037004 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

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

Objektnummer: 26037004 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26037004	Kaufpreis	198.000 EUR
Wohnfläche	ca. 149 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1890	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26037004 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26037004 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26037004 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26037004 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

Die Immobilie



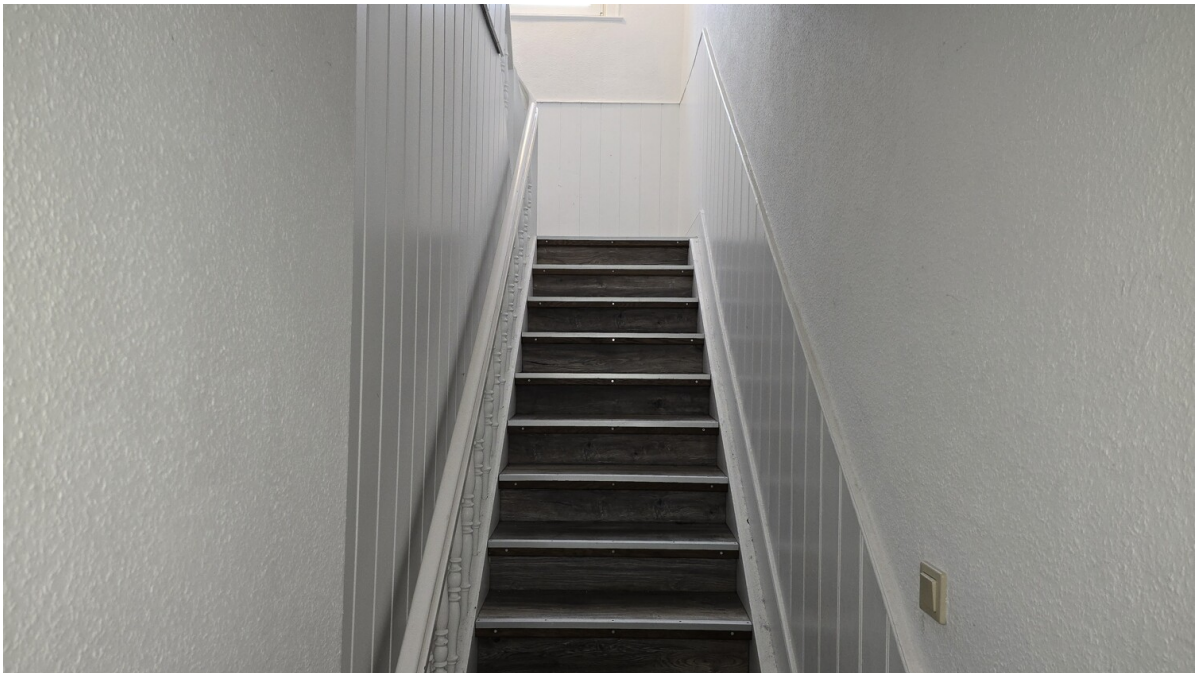
Objektnummer: 26037004 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26037004 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26037004 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26037004 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26037004 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26037004 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26037004 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26037004 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26037004 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 150 m² großzügigen Lebensraum und überzeugt durch seine vielseitige Raumaufteilung. Das ca. 251 m² große Grundstück bietet Ihnen Raum zur Entfaltung im Außenbereich und ermöglicht es Ihnen, das Wohnen ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Das im Jahr 1890 erbaute Haus wurde kontinuierlich modernisiert und bietet Ihnen heute einen zeitgemäßen und angenehmen Wohnkomfort.

Die Immobilie umfasst insgesamt sechs Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, die sich vielseitig nutzen lassen – sei es als privater Rückzugsort, Home-Office oder Hobbyraum. Für den alltäglichen Komfort stehen drei sanierte Badezimmer zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist das Badezimmer im Erdgeschoss, in dem zusätzlich eine Fußbodenheizung installiert wurde, die insbesondere in der kälteren Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Ein weiterer Bestandteil der Sanierungsmaßnahmen war die Erneuerung der Sprechanlage, wodurch sich die Sicherheit und die Kommunikation im Haus verbessert haben. Darüber hinaus wurden die Elektroinstallationen modernisiert, wobei Leitungen und Sicherungen erneuert wurden.

Die Wasserzuleitung wurde 2013 erneuert, die Wasserinstallationen stammen jedoch aus dem Jahr 1990.

Der Dachausbau erfolgte 1997, wodurch das Haus zusätzlichen Nutz- und Wohnraum erhielt.

Die Immobilie ist mit zwei getrennten Zentralheizungsnetzen ausgestattet. Das Netz im Erdgeschoss wurde 2004 errichtet, jenes im ersten Obergeschoss 2013.

Die Zentralheizung gewährleistet eine effiziente und zuverlässige Wärmeerzeugung und trägt zur Energieeffizienz des Hauses bei.

Auch die ISO-Kunststofffenster mit Doppelverglasung aus dem Jahr 1993 tragen zu einer gleichbleibend hohen Wohnqualität bei. Die im Jahr 2011 eingebauten Westfenster mit Holzdekor und Sprossen tragen ebenfalls zur Energieeinsparung und zum Gesamteindruck der Immobilie bei.

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Jahr 2025 wurden Teilbereiche saniert, ausgelöst durch einen kleineren Wasserschaden im Badezimmer des Obergeschosses. Der Eigentümer hat die Sanierung jedoch bewusst über das erforderliche Maß hinaus durchführen lassen. Sämtliche Arbeiten wurden von Fachfirmen ausgeführt, welche noch zusätzlich weitere Modernisierungsmaßnahmen im Erdgeschoss durchgeführt haben.

Die Ausstattungsqualität entspricht einem soliden Standard und bietet ein funktionales sowie komfortables Zuhause.

Objektnummer: 26037004 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

Ausstattung und Details

~ Wohnfläche im Erdgeschoss: ca. 61,1m²

~ Wohnfläche im Obergeschoss: ca. 66,2 m²

Die Räume in Dachgeschoss: ca. 22,0 m²

Es gibt zwei getrennte Zentralheizungsnetze.

- EG aus 2004

- 1. OG aus 2013

Objektnummer: 26037004 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

Alles zum Standort

Über 1.000 Jahre alt und dennoch jung geblieben – so präsentiert sich Eschwege, die Kreisstadt des Werra-Meißner-Kreises. Die aus sieben Stadtteilen bestehende Stadt liegt im Werrabecken und ist Heimat von rund 23.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, den traditionsreichen „Dietemännern und -frauen“.

Das Haus befindet sich in zentrumsnaher Lage in einer der besten Wohngegenden Eschweges. Der historische Marktplatz ist in ca. 600 Metern fußläufig erreichbar. Hier verbindet sich urbanes Leben auf ideale Weise mit unmittelbarer Naturnähe.

Die Bushaltestelle des Stadtbusses liegt direkt vor der Tür und bietet eine direkte Anbindung an den Stadtbahnhof. Aufgrund der sehr guten Infrastruktur ist ein eigener Pkw nicht zwingend erforderlich.

Die Fußgängerzone des mittelalterlichen Stadtkerns mit ihren historischen Türmen, restaurierten Kirchen und liebevoll erhaltenen Fachwerkensembles lädt zu einer Reise in die Vergangenheit ein. Gleichzeitig finden sich grüne Rückzugsorte mitten in der Altstadt.

Der Marktplatz ist zweimal wöchentlich (mittwochs und samstags) Schauplatz des beliebten Wochenmarkts mit frischen, regionalen Produkten. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Kaufhäuser und Fachgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Restaurants, Cafés und gemütliche Kneipen sorgen für ein lebendiges und zugleich entspanntes Wohnumfeld.

Der nahegelegene Werratalsee rundet das attraktive Umfeld ab und bietet mit Baden, Surfen, Rundfahrten sowie Camping- und Wohnmobilmöglichkeiten direkt am See ein vielseitiges Freizeitangebot.

Objektnummer: 26037004 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

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