

Heringen (Werra)

# Vielseitiges Haus für Wohnen und Arbeiten im Herzen der Stadt

Property ID: 25037048

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 90.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 167,52 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 154 m<sup>2</sup>

Property ID: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)

## At a glance

Property ID	25037048
Living Space	ca. 167,52 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1969
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	90.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1991
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 45 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)

## Energy Data

Power Source	Oil
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)

## The property





Property ID: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)

## The property



Property ID: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)

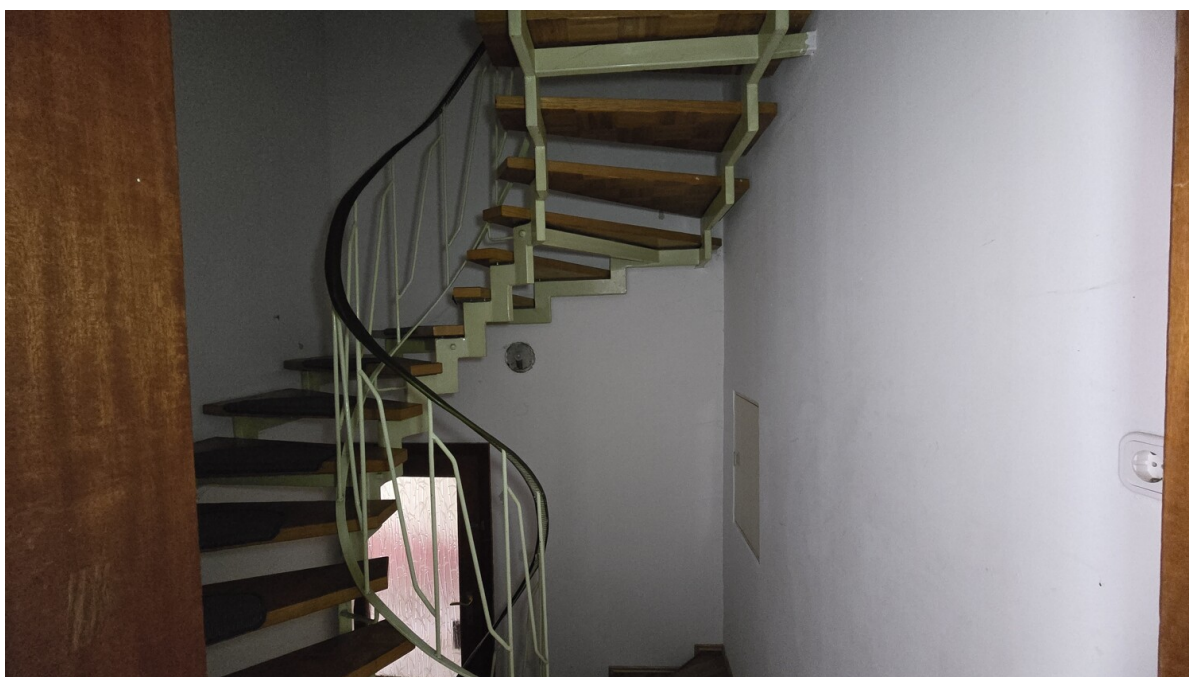
## The property





Property ID: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)

## The property





Property ID: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)

## The property



Property ID: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)

## The property





Property ID: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)

## The property





Property ID: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)

## A first impression

Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und eine zentrale Lage, die sowohl zum Wohnen als auch für unternehmerische Tätigkeiten attraktive Rahmenbedingungen bietet. Das im Jahr 1991 errichtete Gebäude befindet sich auf einem ca. 420 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtwohn- und Nutzfläche von rund 160 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen.

Das Erdgeschoss bildet den Kern des gewerblichen Bereichs. Auf etwa 80 m<sup>2</sup> eröffnen sich flexible Nutzungsmöglichkeiten als Büro-, Praxis- oder Ladeneinheit. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine gute Sichtbarkeit von außen sowie für helle und angenehme Arbeitsräume. Der Zugang erfolgt nahezu ebenerdig über lediglich eine Stufe und kann somit auch für ein breites Kunden- oder Patientenspektrum geeignet sein. Ergänzend stehen im hinteren Bereich dieser Ebene Abstellflächen sowie ein separates WC zur Verfügung.

Im Obergeschoss befindet sich eine ca. 80 m<sup>2</sup> große Wohneinheit, die durch eine funktionale und gut durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Sie umfasst drei Zimmer, darunter eine geräumige Wohnküche mit direktem Zugang zum Balkon, zwei Schlafzimmer, ein separates WC sowie ein Badezimmer mit WC und Dusche. Die Wohnräume sind mit Laminat- und Fliesenböden ausgestattet, die Fenster verfügen über Rollläden. Die Einheit eignet sich sowohl zur Vermietung als auch als separater Wohnbereich, etwa für Familienangehörige oder Mitarbeiter.

Im Kellergeschoss stehen verschiedene Nutzflächen zur Verfügung, die sich ideal als Lager- oder Archivräume nutzen lassen. Hier befindet sich zudem der Heizungsraum mit einer Zentralheizung, die eine zuverlässige und wirtschaftliche Wärmeversorgung gewährleistet.

Ergänzend verfügt das Gebäude über eine Tiefgarage. Darüber hinaus ist ein befahrbarer Innenhof vorhanden, der zusätzliche Parkmöglichkeiten sowohl im Einfahrtsbereich als auch direkt im Innenhof bietet.

Property ID: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)

## Details of amenities

Dieses Wohn- und Geschäftshaus verbindet flexible Raumgestaltung mit vielfältigen Nutzungsoptionen. Hier ist sowohl eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten als auch die getrennte Nutzung der einzelnen Einheiten realisierbar. Die solide Bauweise und die gepflegte Substanz des Gebäudes sprechen sowohl Eigennutzer als auch Investoren an.

Property ID: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)

## All about the location

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch die fußläufige Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Aufgrund der zentralen Lage ist eine hohe Präsenz der Gewerbeeinheit gewährleistet, während die oberen Wohnetagen einen angenehmen Rückzugsort bieten.



Property ID: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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