

Eschwege

# Immeuble d'appartements entièrement loué, situé en plein centre d'Eschwege

*CODE DU BIEN: 25037009*

PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 360 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 18 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 600 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25037009 - 37269 Eschwege

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25037009 - 37269 Eschwege**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25037009
Surface habitable	ca. 360 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	18
Chambres à coucher	12
Salles de bains	6
Année de construction	1956
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	269.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25037009 - 37269 Eschwege

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	188.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.07.2032	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1956



CODE DU BIEN: 25037009 - 37269 Eschwege

## La propriété



CODE DU BIEN: 25037009 - 37269 Eschwege

## La propriété





CODE DU BIEN: 25037009 - 37269 Eschwege

## La propriété



CODE DU BIEN: 25037009 - 37269 Eschwege

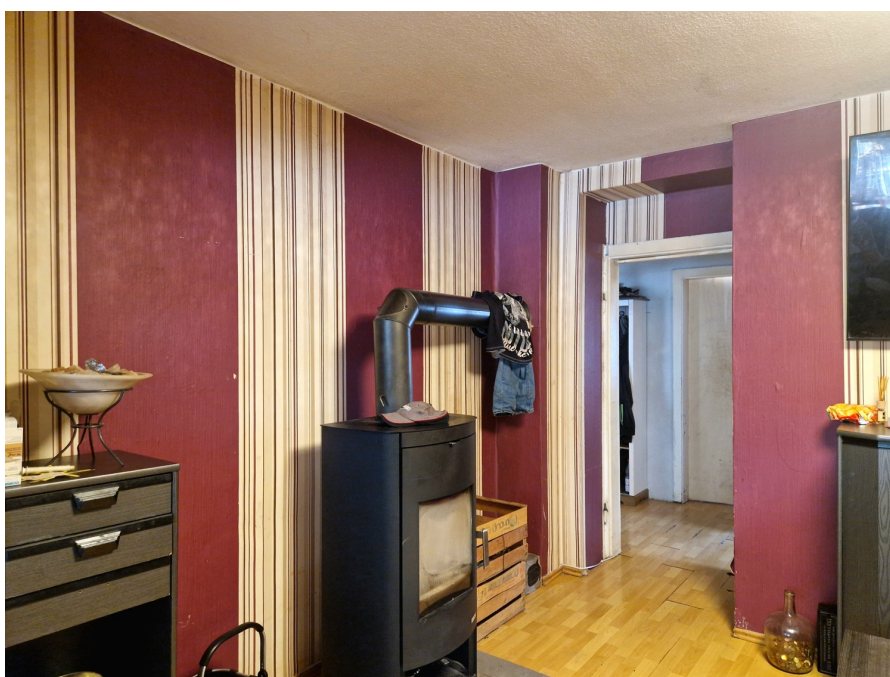
## La propriété





CODE DU BIEN: 25037009 - 37269 Eschwege

## La propriété



CODE DU BIEN: 25037009 - 37269 Eschwege

## La propriété





CODE DU BIEN: 25037009 - 37269 Eschwege

## La propriété





CODE DU BIEN: 25037009 - 37269 Eschwege

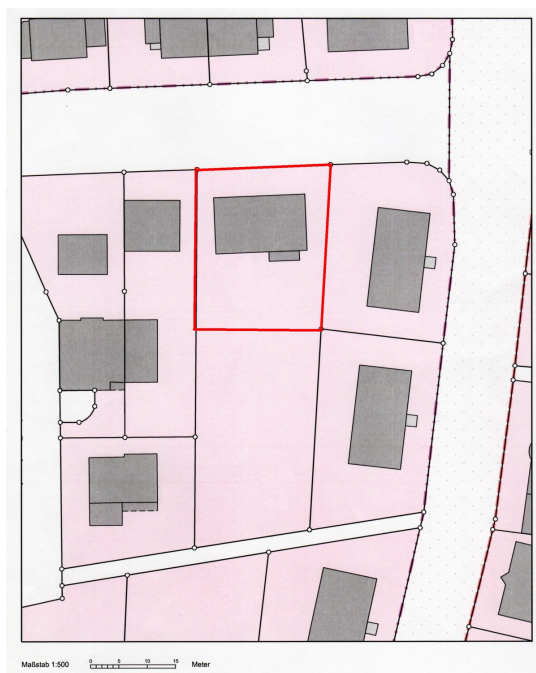
## La propriété





CODE DU BIEN: 25037009 - 37269 Eschwege

## La propriété



CODE DU BIEN: 25037009 - 37269 Eschwege

## Plans d'étage

Fotodarstellung der Vor-Ort Situation

4,22

Blick in Richtung Haus

Gebäude

Standort Energiezentrale



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25037009 - 37269 Eschwege

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein geräumiges Mehrfamilienhaus mit zwei Etagen, ausgebautem Dachgeschoss und einer Wohnfläche von ca. 360 m<sup>2</sup>. Eine weitere Ausbaureserve im Dachgeschoss ist noch vorhanden. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Erbaut wurde das Mehrfamilienhaus im Jahr 1956 und in den vergangenen Jahren nach Bedarf renoviert und saniert. Daher bietet sie eine bemerkenswerte Möglichkeit für Investoren, die das Potenzial zur Modernisierung erkennen. Die Immobilie verfügt über eine zentrale Lage, die sie besonders attraktiv macht. Das Haus umfasst insgesamt 18 Zimmer, darunter 12 Schlafzimmer und 6 Badezimmer, die sich auf sechs Wohneinheiten verteilen. Die einzelnen Wohnungen bestehen mehrheitlich aus 3 Zimmern und haben eine Größe zwischen ca. 50 m<sup>2</sup> und ca. 80 m<sup>2</sup> und sind durch eine einfache Ausstattung geprägt. Die Küchen befinden sich im Eigentum der Mieter und sind nicht im Angebotspreis enthalten. Für weitere Abstellflächen sorgen die zu den Wohnungen gehörende Kellerräume. Weiterhin steht noch ein gemeinsamer Waschraum und ein Partykeller für die Mieter zur Verfügung. Die Raumverteilung bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, sowohl für Familien als auch für Investoren, die die Vermietung weiterführen möchten.

Ein besonderer Vorteil dieser Liegenschaft ist die Option das Grundstück um weitere ca. 800m<sup>2</sup> hinter dem Haus zu vergrößern, so das eine zusätzliche Einheit als Hinterlandbebauung realisiert werden könnte. Diese Möglichkeit eröffnet zusätzliche Optionen für eine Erweiterung oder den Bau neuer Einheiten, je nach Bedürfnissen und Plänen des Käufers.

Die 6 Wohnungen der Immobilie werden jeweils durch eine eigene Gasetagenheizungen beheizt. Die Abrechnung erfolgt direkt durch den Versorger mit den Mietern. In Bezug auf die Mietseite erzielt die Immobilie eine jährliche Nettokaltmiete von 20.868 Euro, was eine konstante Einkommensquelle darstellt. Angesichts der stetigen Nachfrage nach Wohnraum in zentralen Lagen bietet sich hier die Chance, durch Renovierungen die Attraktivität zu steigern und möglicherweise höhere Mietrenditen zu erzielen. Die zentrale Lage der Immobilie ist einer ihrer größten Vorzüge. In der Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheken, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, die eine ausgezeichnete Anbindung gewährleisten. Zukunftsweisend besteht die Möglichkeit zur Teilnahme an der Energiewende durch den geplanten Nahwärmeanschluss durch die Stadtwerke mit Blockheizkraftwerk im eigenen Garten (inklusive zusätzlichen Einkünften). Weitere Informationen stellen wir gern bei einer Besichtigung zur Verfügung. Für Investoren, die eine attraktive Gelegenheit suchen, um

in der Immobilienbranche Fuß zu fassen, bietet diese Liegenschaft bemerkenswerte Möglichkeiten zur Wertschöpfung. Ihre zentrale Lage in Kombination mit der Beständigkeit der Mietverhältnisse und den potenziellen Anpassungs- und Erweiterungsmöglichkeiten des Gebäudes machen sie zu einem lohnenswerten Projekt.

CODE DU BIEN: 25037009 - 37269 Eschwege

## Détails des commodités

Jahresnettokaltmiete: 20.868 €

CODE DU BIEN: 25037009 - 37269 Eschwege

## Tout sur l'emplacement

Über 1000 Jahre alt und doch jung geblieben – das ist Eschwege, die Kreisstadt des Werra-Meißner-Kreises.

Die Stadt mit ihren sieben Stadtteilen schmiegt sich in das Werrabecken und ist Heimat von 23.000 Dietemännern und -frauen.

In der Fußgängerzone des mittelalterlichen Stadtkerns treten Sie eine Reise in die Vergangenheit an: alte Türme, restaurierte Kirchen und schöne Schnitzereien am geschlossenen Fachwerk-Ensemble versetzen Sie um Jahrhunderte zurück. Während einer Stadtführung lernen Sie Eschwege und ihre wechselvolle Geschichte noch besser kennen; auch das Zinnfigurenkabinett und das Stadtmuseum bieten hierzu Gelegenheit. Der Sophiengarten mit Heil- und Küchenkräutern, Symbolpflanzen und lauschigen Plätzen ist eine Oase der Ruhe inmitten der lebendigen Altstadt. Und was wäre Eschwege ohne das Johannisfest? Einheimische und Gäste feiern gemeinsam an fünf tollen Tagen im Juni alljährlich das Fest der Freude.

Der Diemann, die Symbolfigur der Eschweger, steigt von seinem Turm des Landgrafenschlosses und führt den Festzug an.

Mehr als 1.000 Fachwerkhäuser, eine einladende Fußgängerzone, der Werratalsee mit Badestrand, u.v.m lassen Ihren Besuch in Eschwege zum Erlebnis werden.

Eschwege grenzt im Norden an die Stadt Bad Sooden-Allendorf und die Gemeinde Meinhard, im Osten an die Stadt Wanfried (alle drei im Werra-Meißner-Kreis), im Südosten an die Stadt Treffurt (im thüringischen Wartburgkreis), im Süden an die Gemeinden Weißenborn und Wehretal, im Westen an die Gemeinde Meißner sowie im Nordwesten an die Gemeinde Berkatal (alle vier im Werra-Meißner-Kreis).

Eschwege, ist eine idyllische Kleinstadt in der auch Sie sich sicherlich heimisch fühlen werden. Etwa mittig gelegen im Dreiländereck Hessen – Niedersachsen – Thüringen.

Folgende Städte befinden sich in der Umgebung: Kassel ca. 52 km, Göttingen ca. 55 km und Eisenach ca. 40 km. Durch den Weiterbau der A 44 ist eine gute Anbindung an die überregionale Infrastruktur geschaffen.

CODE DU BIEN: 25037009 - 37269 Eschwege

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 188.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODE DU BIEN: 25037009 - 37269 Eschwege

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kerstin Göbel

---

Marktplatz 30, 37269 Eschwege

Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0

E-Mail: [eschwege@von-poll.com](mailto:eschwege@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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