

Heringen (Werra)

## Vielseitiges Haus für Wohnen und Arbeiten im Herzen der Stadt

**CODE DU BIEN: 25037048**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX D'ACHAT: 90.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 167,52 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 154 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)**

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

**CODE DU BIEN: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25037048	Prix d'achat	90.000 EUR
Surface habitable	ca. 167,52 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants	Modernisation / Rénovation	1991
Pièces	8	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 45 m <sup>2</sup>
Année de construction	1969	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

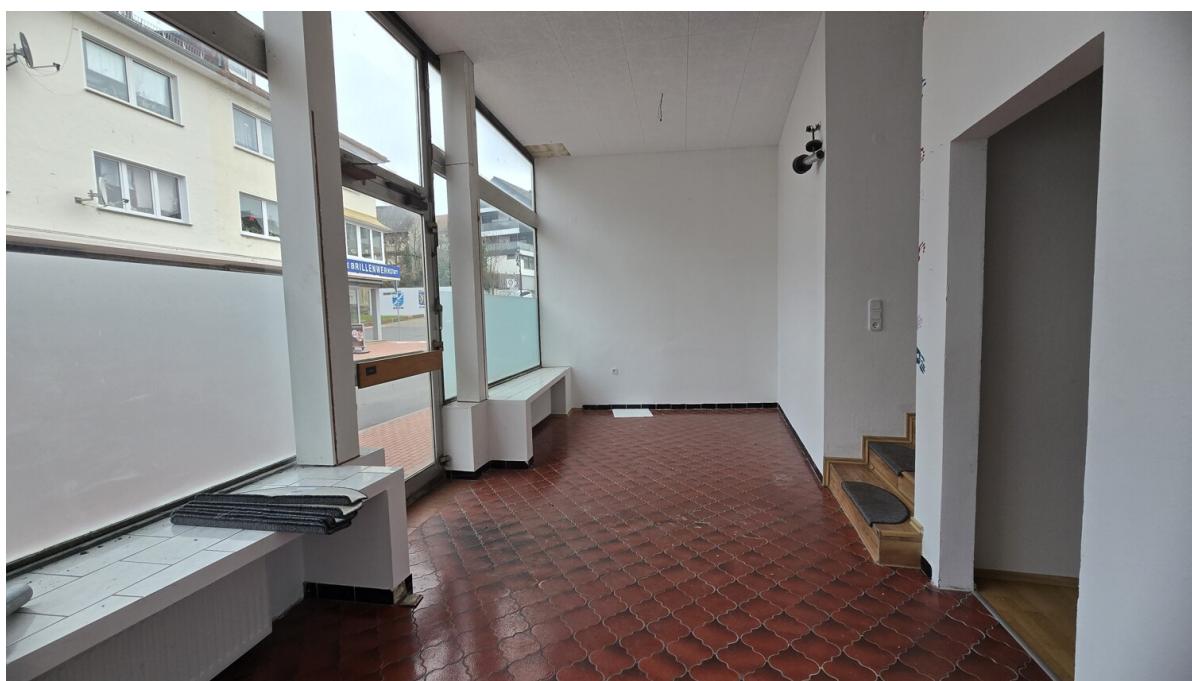
**CODE DU BIEN: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)**

## Informations énergétiques

Source d'alimentation	Combustible liquide
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)**

## La propriété



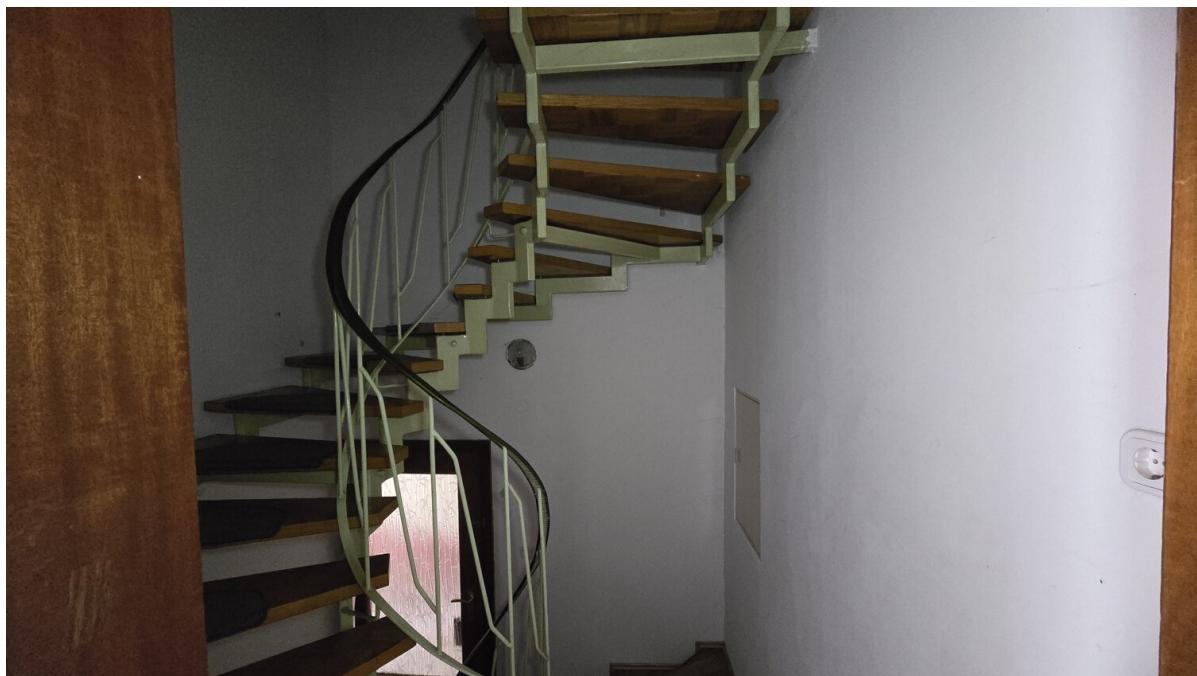
CODE DU BIEN: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)**

## Une première 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.

**CODE DU BIEN: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25037048 - 36266 Heringen (Werra)**

## 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)