

Eschwege – Eschwege - Stadt

# Einfamilienhaus in bester Zentrumsnähe von Eschwege

**CODE DU BIEN: 26037004**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX D'ACHAT: 220.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 149 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 251 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

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

**CODE DU BIEN: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26037004	Prix d'achat	220.000 EUR
Surface habitable	ca. 149 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1890	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## La propriété



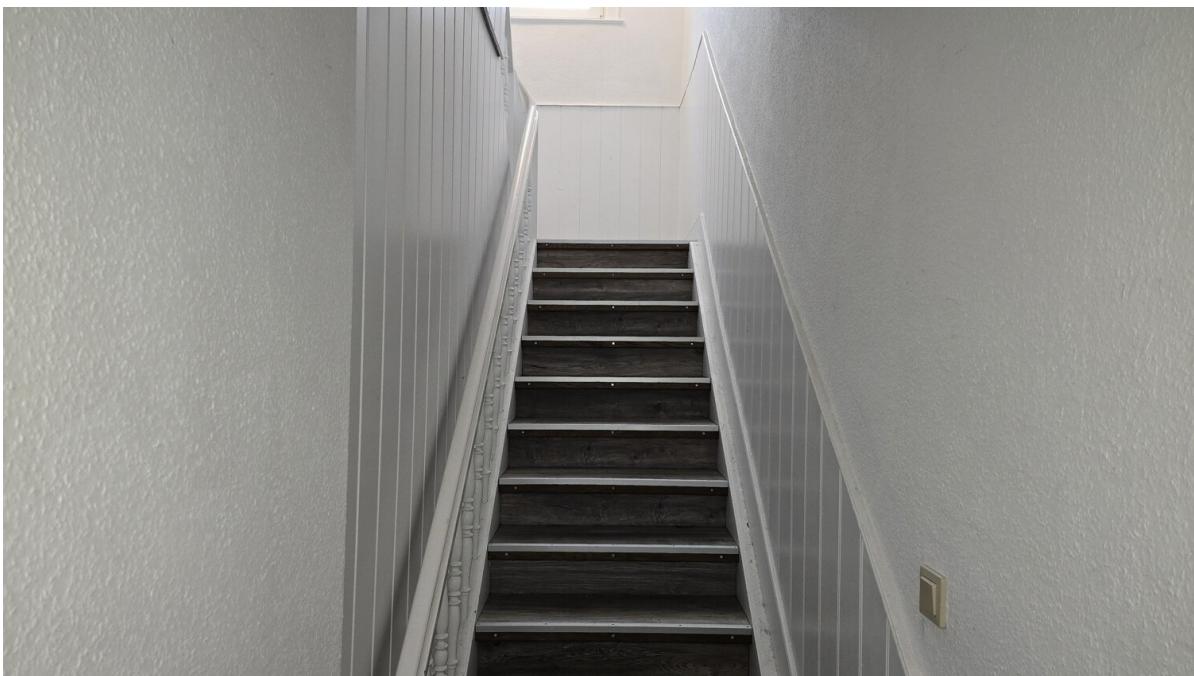
CODE DU BIEN: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt**

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> großzügigen Lebensraum und überzeugt durch seine vielseitige Raumaufteilung. Das ca. 251 m<sup>2</sup> 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



VON POLL  
REAL ESTATE

Erdgeschoss durchgeführt haben.

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

**CODE DU BIEN: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt**

## Détails des commodités

- ~ Wohnfläche im Erdgeschoss: ca. 61,1m<sup>2</sup>
  - ~ Wohnfläche im Obergeschoss: ca. 66,2 m<sup>2</sup>
- Die Räume in Dachgeschoss: ca. 22,0 m<sup>2</sup>
- Es gibt zwei getrennte Zentralheizungsnetze.
- EG aus 2004
  - 1. OG aus 2013

**CODE DU BIEN: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt**

## Tout sur l'emplacement

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 „Ditemännern und -frauen“.

Das Haus befindet sich in zentrumsnaher Lage in einer der besten Wohngegenden Eschwegas. 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt**

## 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)