

Eschwege

Freistehendes Einfamilienhaus mit Schwimmteich in zentraler Lage von Eschwege

CODE DU BIEN: 26037044

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 274.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 695 m²

CODE DU BIEN: 26037044 - 37269 Eschwege

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

CODE DU BIEN: 26037044 - 37269 Eschwege

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26037044
Surface habitable	ca. 143 m²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1925
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	274.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 71 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26037044 - 37269 Eschwege

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.08.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	220.40 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1924

CODE DU BIEN: 26037044 - 37269 Eschwege

La propriété



CODE DU BIEN: 26037044 - 37269 Eschwege

La propriété



CODE DU BIEN: 26037044 - 37269 Eschwege

La propriété



CODE DU BIEN: 26037044 - 37269 Eschwege

La propriété



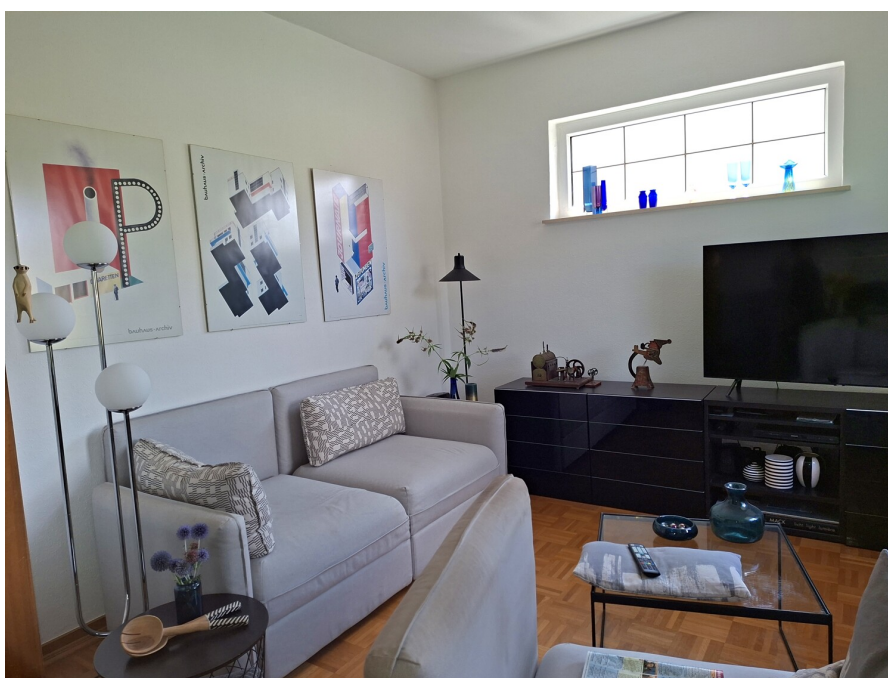
CODE DU BIEN: 26037044 - 37269 Eschwege

La propriété



CODE DU BIEN: 26037044 - 37269 Eschwege

La propriété



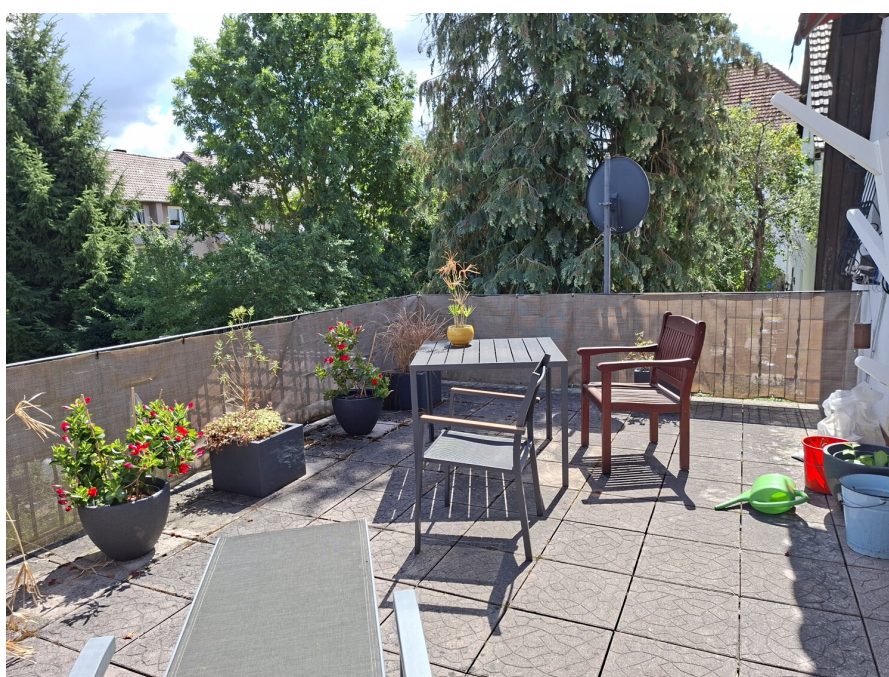
CODE DU BIEN: 26037044 - 37269 Eschwege

La propriété



CODE DU BIEN: 26037044 - 37269 Eschwege

La propriété



CODE DU BIEN: 26037044 - 37269 Eschwege

La propriété



CODE DU BIEN: 26037044 - 37269 Eschwege

La propriété



CODE DU BIEN: 26037044 - 37269 Eschwege

La propriété



CODE DU BIEN: 26037044 - 37269 Eschwege

La propriété



CODE DU BIEN: 26037044 - 37269 Eschwege

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus steht auf einem ca. 695 m² großen Grundstück in zentraler Lage und verbindet gewachsene Substanz mit einem Alltag, der kurze Wege und private Rückzugsorte selbstverständlich zusammenbringt. Zwischen Stadtanbindung und Grün entsteht hier ein seltenes Gleichgewicht.

Im Erdgeschoss beginnt das Haus aus dem Jahr 1925 mit einem großzügigen Flur von ca. 14,85 m², der nicht nur ankommen lässt, sondern die Räume ruhig miteinander verbindet. Das Wohnzimmer wirkt als gemütlicher Aufenthaltsraum, während das Esszimmer mit ca. 16,90 m² und einem großen Panorama-Fenster für einen lichtdurchfluteten Bereich sorgt. Die Küche misst ca. 7,90 m² und liegt praktisch eingebunden in den Wohnbereich des Hauses. Ein Badezimmer mit ca. 4,40 m² ergänzt diese Ebene. Besonders präsent ist das Arbeitszimmer mit ca. 21,50 m², welches im Anbau von 1974 seinen Raum findet. Dieser Bereich ermöglicht Ruhe zur Konzentration und zugleich genug Fläche für Bücher und gute Gespräche im schönen Ambiente.

Im ersten Obergeschoss bietet das Schlafzimmer mit ca. 17,45 m² und angrenzendem Badezimmer das Highlight dieser Etage. Daneben liegt ein Büro mit ca. 10,56 m², gut dimensioniert für fokussiertes Arbeiten oder einen zurückgezogenen Platz im Haus. Der ca. 25 m² große Balkon öffnet diese Etage nach draußen und gibt ihr einen eigenen, großzügigen Freisitz. Ein zauberhafter Blick auf den idyllischen Garten lädt zum Entspannen ein.

Das ausgebaute Dachgeschoss ergänzt das Haus um ca. 19 m² unter Berücksichtigung der Dachschrägen. Hier entsteht ein geschützter Bereich mit eigener Atmosphäre. Die Zentralheizung versorgt das Haus zuverlässig, die Ausstattung zeigt sich solide, der Gesamtzustand gepflegt.

Angrenzend an das Wohnhaus befindet sich eine Garage, bei der das Dach 2022 erneuert wurde. Sie verfügt über ein elektronisches Tor. Auf der Rückseite ist ebenfalls ein Tor vorhanden, sodass hier ein Zugang zum Garten möglich wäre.

Die Immobilie drängt sich nicht auf, sondern entfaltet ihre Qualität im Gebrauch, in den Wegen durch die Räume, im Blick auf das Grundstück und in der seltenen Selbstverständlichkeit eines Gartens mit Schwimmteich mitten in zentraler Lage von Eschwege.

CODE DU BIEN: 26037044 - 37269 Eschwege

Détails des commodités

Erdgeschoss ca. 75,75 m²

~ Flur ca. 14,85 m²

~ Wohnzimmer ca. 10,20 m²

~ Esszimmer ca. 16,90 m²

~ Badezimmer ca. 4,40 m²

~ Küche ca. 7,90 m²

~ Arbeitszimmer ca. 21,50 m²

1. Obergeschoss ca. 48,44 m²:

~ Flur ca. 4,78 m²

~ Schlafzimmer ca. 17,45 m²

~ Büro ca. 10,56 m²

~ Badezimmer ca. 6.95 m²

~ WC ca. 1,7 m²

~ Balkon ca. 25 m²

ausgebautes Dachgeschoss:

abzgl. der Dachschräge ca. 19 m²

CODE DU BIEN: 26037044 - 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 Dietemann, 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, uvm lassen Ihren Besuch in Eschwege zum Erlebnis werden. Eine idyllische Kleinstadt in der auch Sie sich sicherlich heimisch fühlen werden.

CODE DU BIEN: 26037044 - 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

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

www.von-poll.com