

Eschwege

## Vollvermietetes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Eschwege

????????? ??????????: 25037009



????? ??????: 269.000 EUR • ??????????: ca. 360 m<sup>2</sup> • ??????: 18 • ??????? ????: 600 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25037009 - 37269 Eschwege

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????????????

???????? ?????: 25037009 - 37269 Eschwege

## ?? ??? ????

????????? ????????	25037009
???????????	ca. 360 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	18
?????????? ???	12
???????????	
???????????	6
???? ????????????	1956
????? ????????????	3 x ?????????? ????? ????????????, 1 x ??????

????? ????????	269.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????????	???????????
???????	????????, ?, ???????????????, ????????, ?????

???????? ?????: 25037009 - 37269 Eschwege

## ????????? ??????

???????????	????????? ????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	188.00 kWh/m²a
???????????????	03.07.2032	???????????	
???????????????????		???????????	
???????? ???		???????????	F
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	
		???????????????????	1956
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25037009 - 37269 Eschwege

?? ??????



???????? ?????: 25037009 - 37269 Eschwege

?? ??????



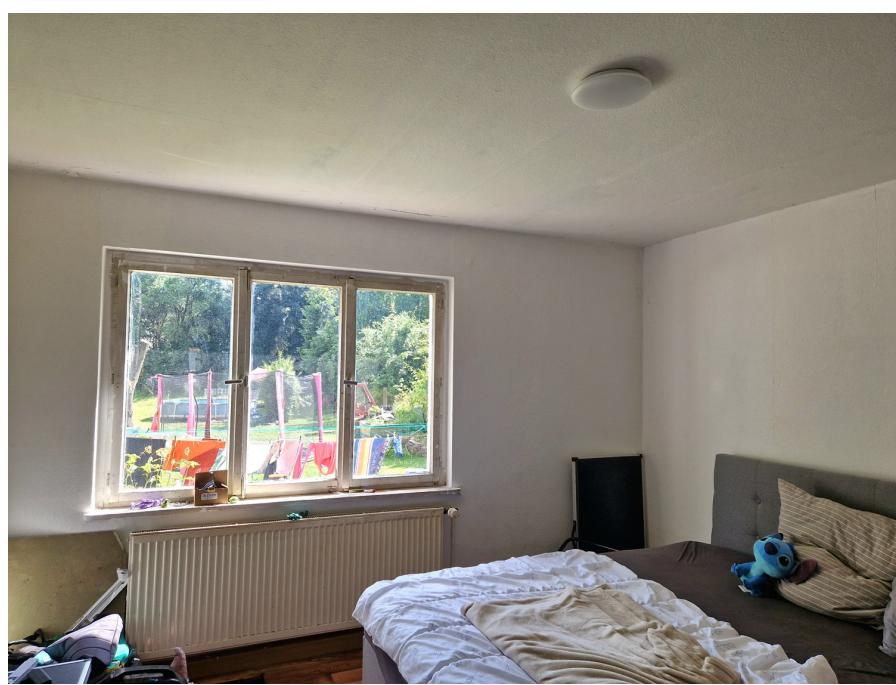
???????? ?????: 25037009 - 37269 Eschwege

?? ???????



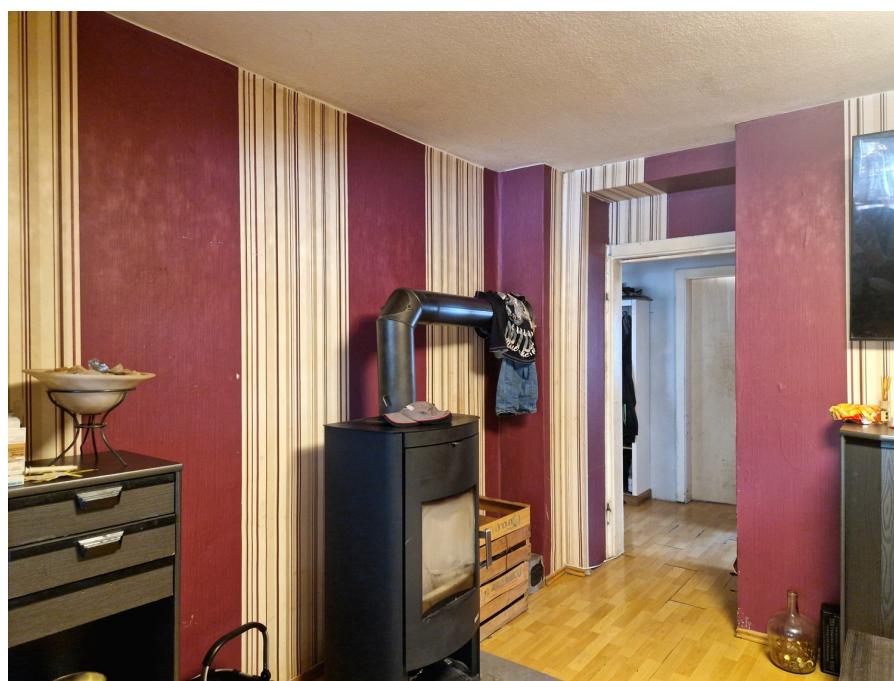
???????? ?????: 25037009 - 37269 Eschwege

?? ??????



???????? ?????: 25037009 - 37269 Eschwege

?? ??????



???????? ?????: 25037009 - 37269 Eschwege

?? ??????



???????? ?????: 25037009 - 37269 Eschwege

?? ??????



???????? ?????: 25037009 - 37269 Eschwege

?? ??????

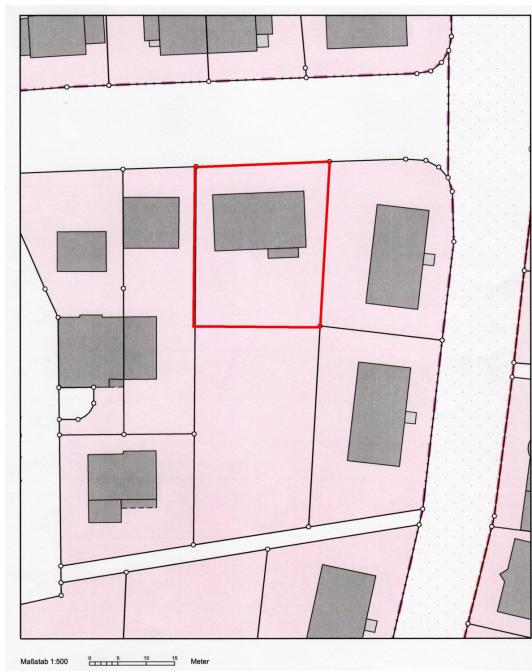


⚠️ KI-generierter Inhalt



???????? ?????: 25037009 - 37269 Eschwege

?? ??????



????????? ??????????: 25037009 - 37269 Eschwege

???????

Fotodarstellung der Vor-Ort Situation

4>22

Blick in Richtung Haus

Gebäude

Standort Energiezentrale



???? ? ??????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ??????? ?? ??????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ???????.

???????? ?????: 25037009 - 37269 Eschwege

## ??? ????

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 dass 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 Vorteile. 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25037009 - 37269 Eschwege

????????????? ??? ??????

Jahresnettokalmtiete: 20.868 €

???????? ?????: 25037009 - 37269 Eschwege

??? ??? ??? ????????

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 Johannifest? 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, 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.

???????? ?????: 25037009 - 37269 Eschwege

????? ????????????

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25037009 - 37269 Eschwege

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Kerstin Göbel

---

Marktplatz 30, 37269 Eschwege

Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0

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

???? ?????????? ????: von Poll Immobilien GmbH

---

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