

Eschwege

## Edificio residenziale completamente affittato in posizione centrale a Eschwege

**Codice oggetto: 25037009**



**PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 360 m<sup>2</sup> • VANI: 18 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25037009 - 37269 Eschwege

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25037009 - 37269 Eschwege

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25037009
Superficie netta	ca. 360 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	18
Camere da letto	12
Bagni	6
Anno di costruzione	1956
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	269.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25037009 - 37269 Eschwege

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	188.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.07.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956

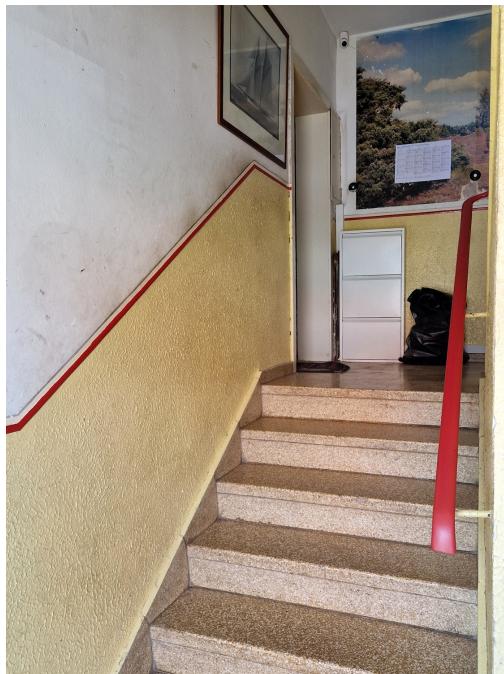
Codice oggetto: 25037009 - 37269 Eschwege

## La proprietà



Codice oggetto: 25037009 - 37269 Eschwege

## La proprietà



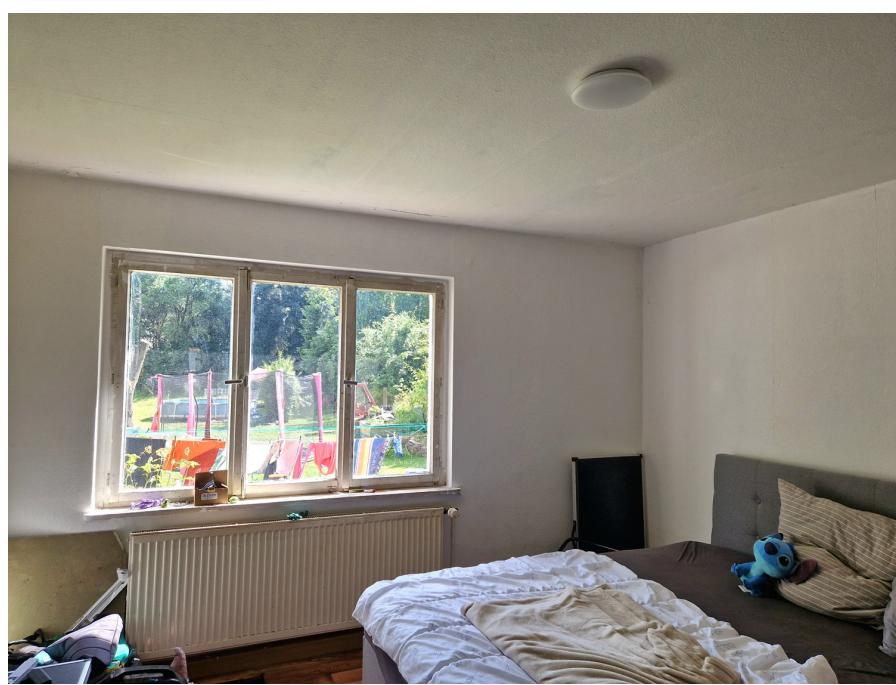
Codice oggetto: 25037009 - 37269 Eschwege

## La proprietà



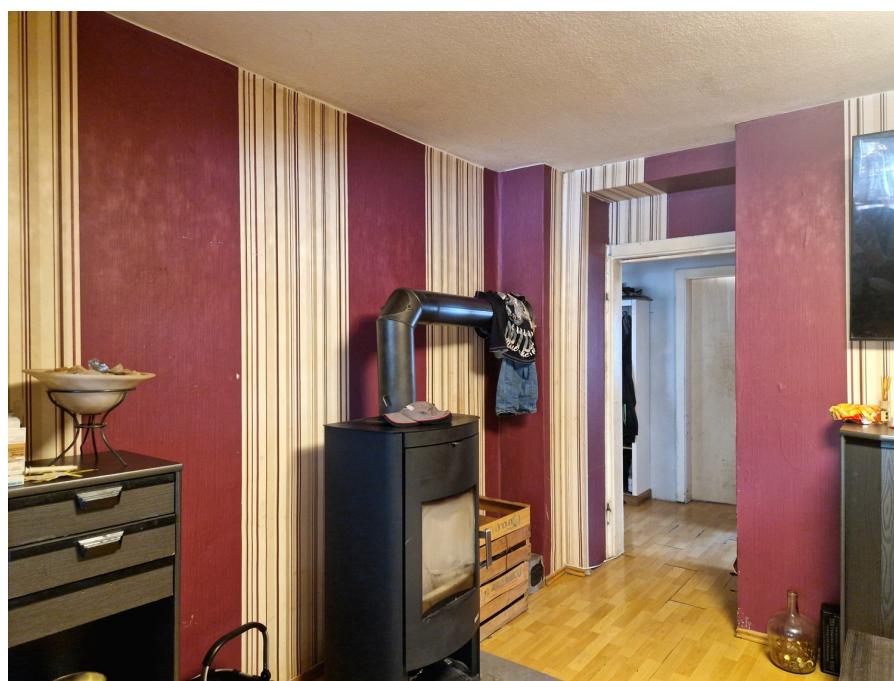
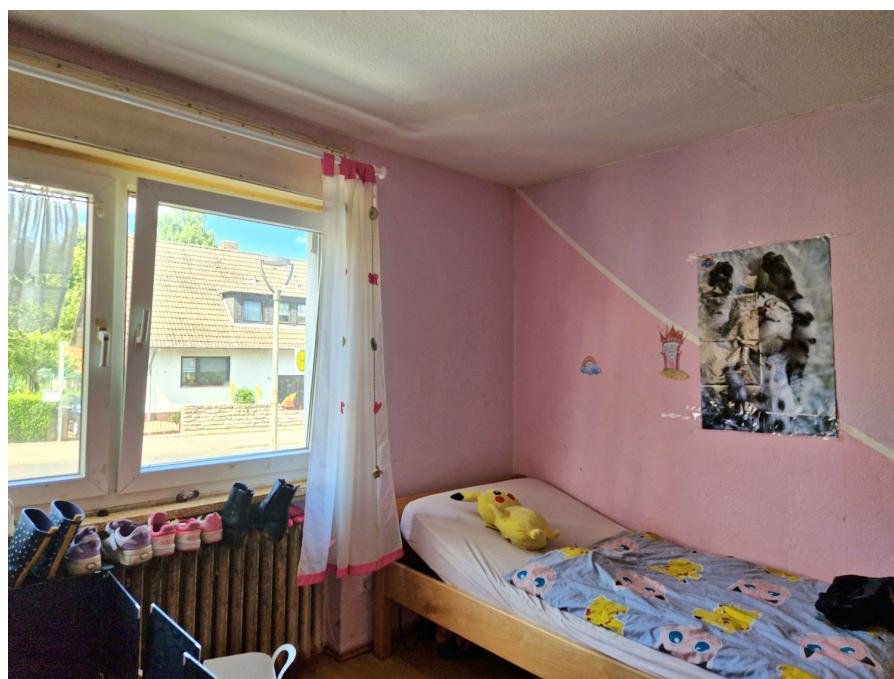
Codice oggetto: 25037009 - 37269 Eschwege

## La proprietà



Codice oggetto: 25037009 - 37269 Eschwege

## La proprietà



Codice oggetto: 25037009 - 37269 Eschwege

## La proprietà



Codice oggetto: 25037009 - 37269 Eschwege

## La proprietà



Codice oggetto: 25037009 - 37269 Eschwege

## La proprietà



⚠️ KI-generierter Inhalt



Codice oggetto: 25037009 - 37269 Eschwege

## La proprietà



Codice oggetto: 25037009 - 37269 Eschwege

## Planimetrie

Fotodarstellung der Vor-Ort Situation

4>22



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25037009 - 37269 Eschwege

## Una prima impressione

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

Codice oggetto: 25037009 - 37269 Eschwege

## Dettagli dei servizi

Jahresnettokaltniete: 20.868 €

**Codice oggetto: 25037009 - 37269 Eschwege**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25037009 - 37269 Eschwege

## Ulteriori informazioni

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

**Codice oggetto: 25037009 - 37269 Eschwege**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kerstin Göbel

---

Marktplatz 30, 37269 Eschwege

Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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