

Eschwege – Eschwege - Stadt

Einfamilienhaus in bester Zentrumsnähe von Eschwege

Codice oggetto: 26037004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PREZZO D'ACQUISTO: 220.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 251 m²

Codice oggetto: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

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

Codice oggetto: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26037004	Prezzo d'acquisto	220.000 EUR
Superficie netta	ca. 149 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1890	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

La proprietà



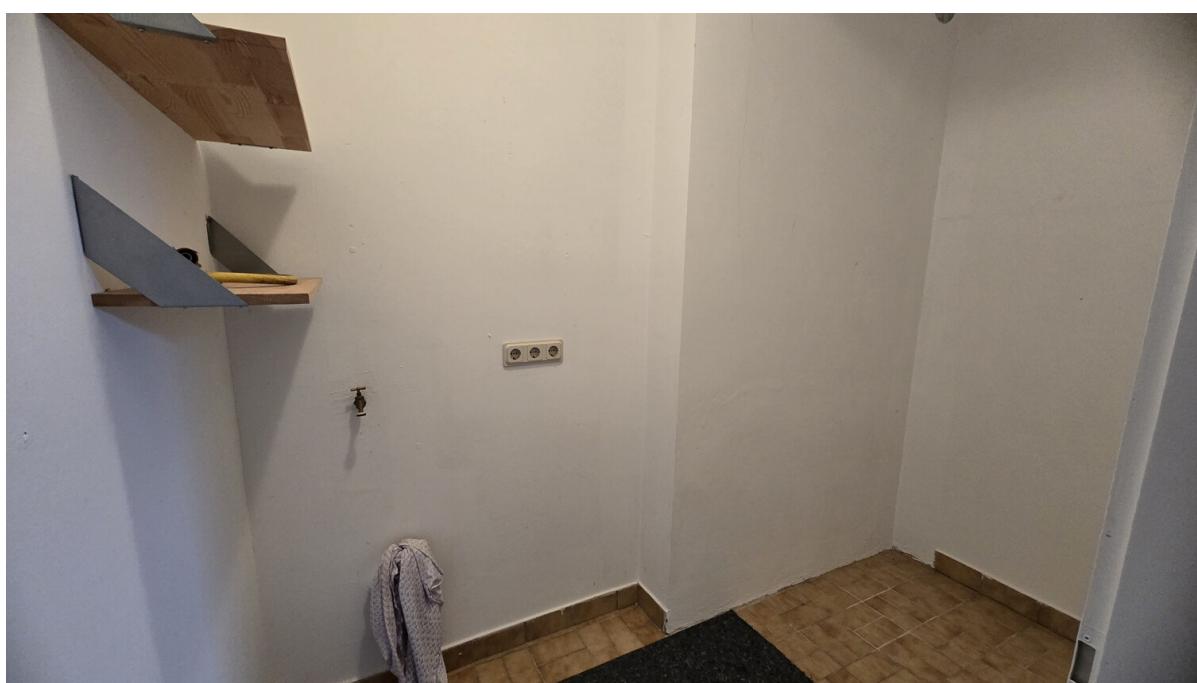
Codice oggetto: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

La proprietà



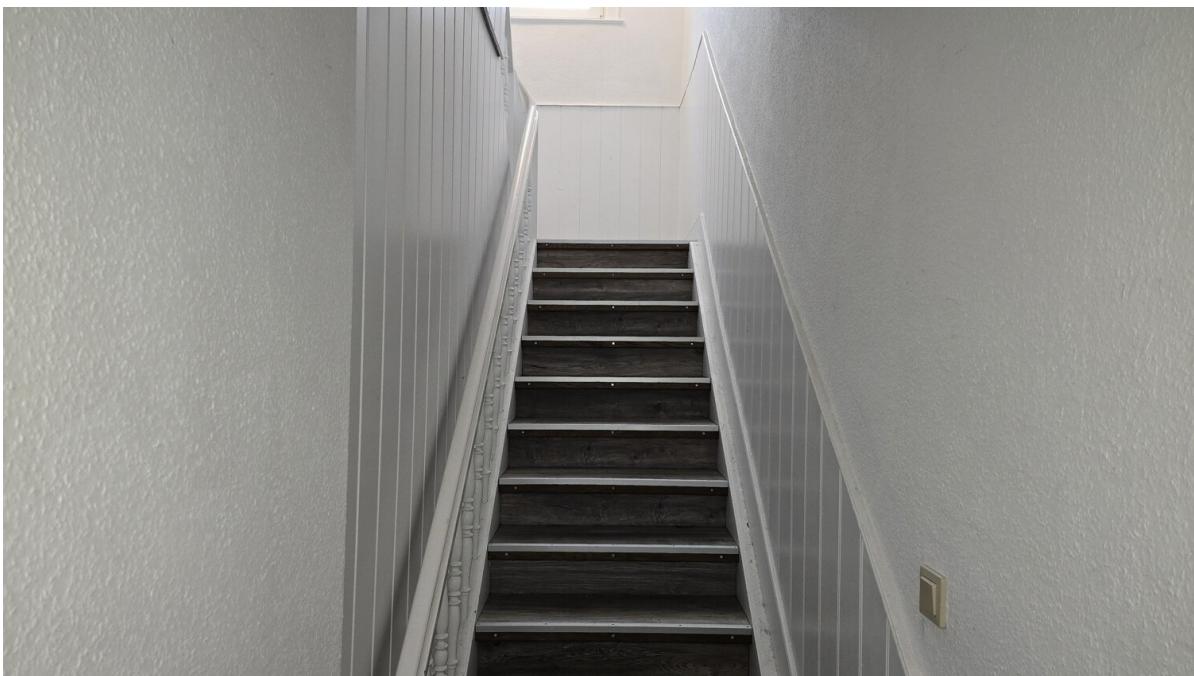
Codice oggetto: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 150 m² großzügigen Lebensraum und überzeugt durch seine vielseitige Raumaufteilung. Das ca. 251 m² 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.

Codice oggetto: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

Dettagli dei servizi

- ~ Wohnfläche im Erdgeschoss: ca. 61,1m²
 - ~ Wohnfläche im Obergeschoss: ca. 66,2 m²
- Die Räume in Dachgeschoss: ca. 22,0 m²
- Es gibt zwei getrennte Zentralheizungsnetze.
- EG aus 2004
 - 1. OG aus 2013

Codice oggetto: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 26037004 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com