Eschwege – Eschwege - Stadt

Großzügiges Wohn- und Geschäftshaus in Zentrumsnähe von Eschwege

Número da propriedade: 23037119

PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • **ÁREA:** ca. 600 m² • **QUARTOS:** 21 • **ÁREA DO TERRENO:** 690 m²

Número da propriedade: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

Numa vista geral

Número da propriedade	23037119
Área	ca. 600 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	21
Quartos	3
Casas de banho	3
Ano de construção	1900
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	595.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 200 m²
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	05.08.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	126.00 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

O imóvel

Número da propriedade: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

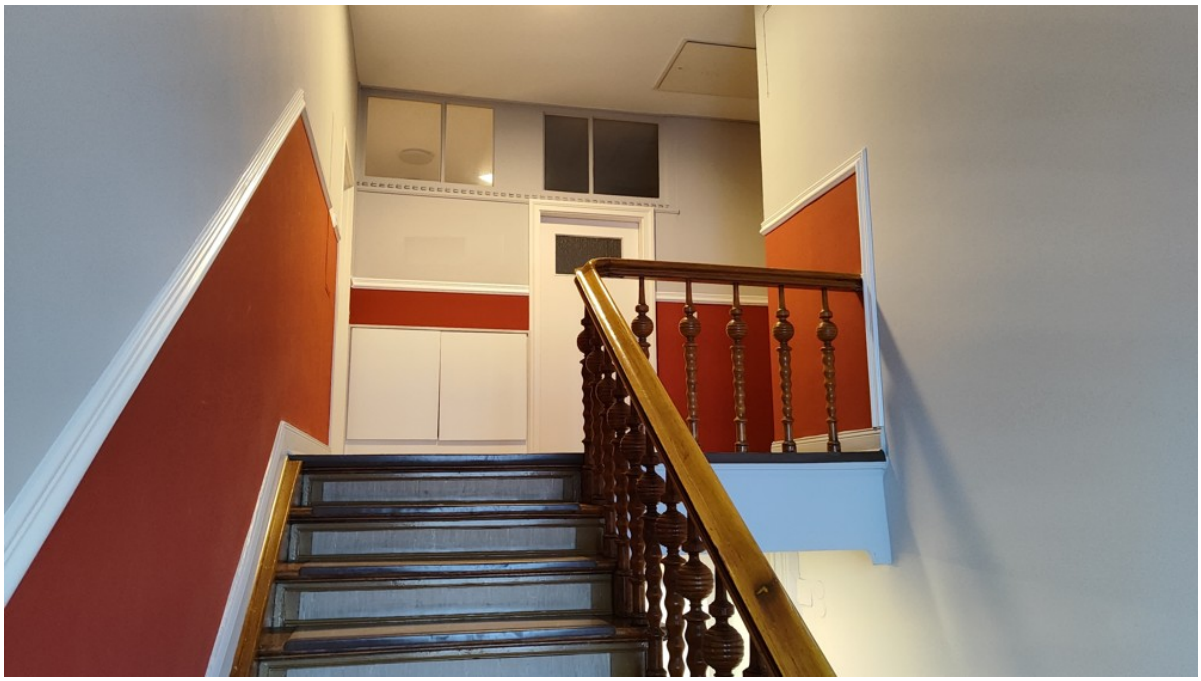
O imóvel

Número da propriedade: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

O imóvel

Número da propriedade: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

O imóvel



Número da propriedade: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

O imóvel

Número da propriedade: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

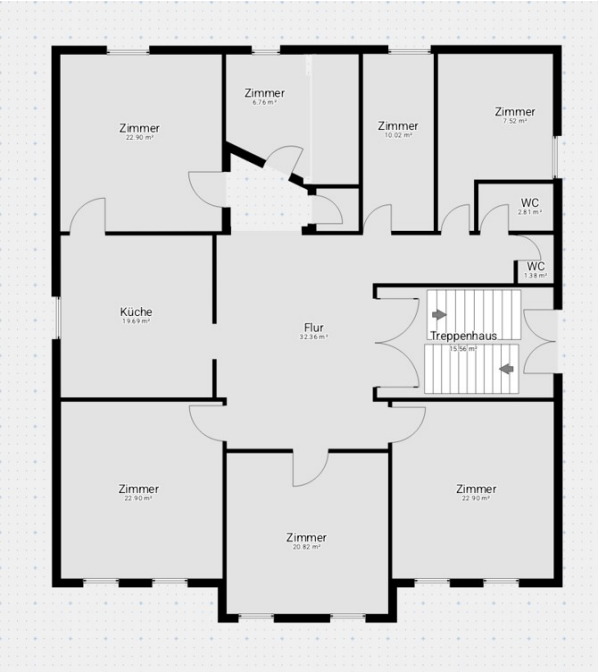
O imóvel

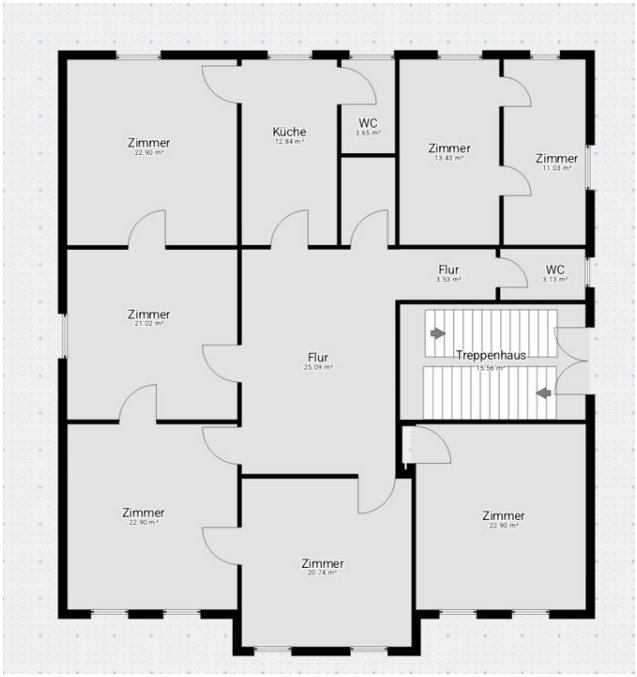
Número da propriedade: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

O imóvel

Número da propriedade: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

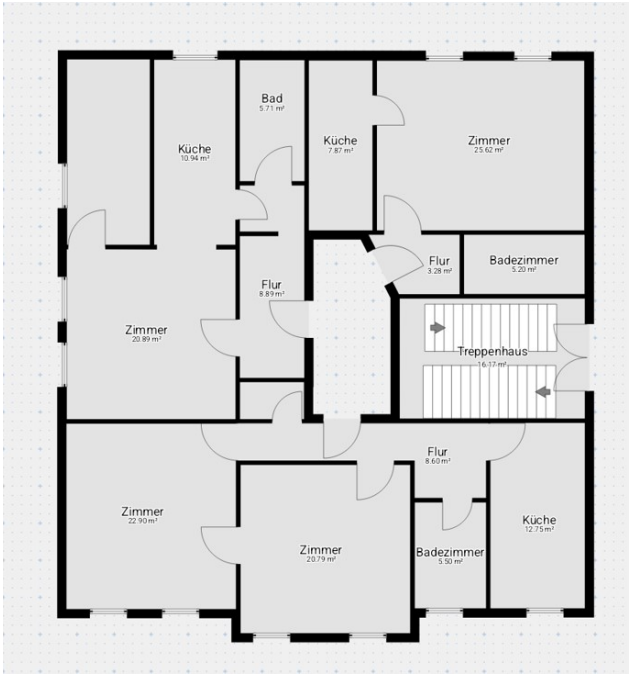
O imóvel





Número da propriedade: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

O imóvel



Número da propriedade: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1900.
Das Haus ist gut gepflegt. Bei Renovierungen wurden nur hochwertige Materialien und Baustoffe verwendet.
Die Immobilie verfügt über eine gesamte Wohn- und Bürofläche von ca. 600 m² und steht auf einem ca. 690 m² großen Grundstück. Das prachtvolle Anwesen befindet sich im Herzen von Eschwege.
Im klassischen Jugendstil erbaut befindet sich das Haus in einem guten baulichen Zustand.
Im Eingangsbereich erwartet Sie ein Mosaik-Fußboden und ein großzügiges Treppenhaus im warmen Rotton gehalten. Die Fenster sind kunstvoll mit Buntglas ausgestattet.
Die insgesamt ca. 21 Räume sind über drei Etagen verteilt, sodass sich hier eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit ergibt.
Im Erdgeschoss befindet sich eine Arztpraxis.
Der erste Stock wird zur Zeit als Bürofläche genutzt.
In der obersten Etage stehen drei Mietwohnungen zur Verfügung.
Die Immobilie ist voll vermietet.
Im Rahmen der laufenden Sanierung wurde das Haus im Jahr 2022 mit einer modernen Zentralheizung (Gasbrennwertterme) ausgestattet, die im gesamten Gebäude für angenehme Wärme sorgt.
Bei der Komplettsanierung des ersten Obergeschosses wurden ausschließlich biologische Materialien verwendet. Der hochwertige Fußboden im ersten Obergeschoss wurde mit massiven Eichendielen ausgestattet.
Im gleichen Jahr erneuerte der Eigentümer die Fenster. Die straßenseitigen Fenster im Erdgeschoss und alle Fenster im ersten Obergeschoss wurden mit dreifach verglasten Schallschutzfenstern ausgestattet.
Im Zuge der Sanierung des Erdgeschosses wurden auch sämtliche Leitungssysteme (Wasser, Abwasser und Strom) erneuert, so dass das gesamte Gebäude über neue Leitungen verfügt.
Die drei Wohnungen in Dachgeschoss verfügen über hochwertige Fußböden (Fertigparkett und Laminat) und modernisierte Bäder. Derzeit besteht kein weiterer Sanierungsbedarf.
Das Wohn- und Geschäftshaus eignet sich ideal für ein vielseitiges Wohnkonzept. Durch die großzügige Raumaufteilung und die hohen Räume bietet es Platz für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.
Ein pflegeleichtes Grundstück mit Garten umringt das Anwesen. Auch gärtnerische

Aktivitäten können aber müssen hier nicht durchgeführt werden. Eine individuelle Gestaltung des Außenbereichs ist möglich.
Derzeit stehen vor dem Haus drei Außenstellplätze und eine große Garage zur Verfügung.
Durch die Vollunterkellerung verfügt jeder Mieter über einen trockenen Kellerraum. Weiterhin befindet sich die Gebäudeversorgung im Kellergeschoß.
Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig, was eine angenehme und entspannte Wohn- Arbeitsatmosphäre schafft.
Einkäufe und Besorgungen können bequem zu Fuß erledigt werden.
Die Mieteinnahmen belaufen sich derzeit auf 3.307,81 € pro Monat bzw. 39.693,72 € pro Jahr, welche durch langjährige Mieter erzielt werden.
Die Neuberechnung des Mietwertes ist für 2024 vorgesehen. Nach vorläufigen Berechnungen wird die Jahresmiete ca. 45.000,00 € betragen.
Die zentrale Lage und die guten Mieteinnahmen machen dieses Objekt zu einer interessanten Option für potentielle Käufer.
Gern vereinbaren wir für Sie einen individuellen Besichtigungstermin und führen Sie zurück in die Zeit des Jugendstils.

Número da propriedade: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

Tudo sobre a localização

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 seine abwechslungsreiche 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 und Vieles mehr laden nach Eschwege herzlich ein. Lassen Sie Ihren Besuch in Eschwege zum Erlebnis werden. Eine idyllische Kleinstadt in der auch Sie sich sicherlich heimisch fühlen werden.

Número da propriedade: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Kerstin Göbel

Marktplatz 30, 37269 Eschwege
Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0
E-Mail: eschwege@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com