

Eschwege - Eschwege - Stadt

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Gartenfreiraum und Platz für Ihre Familie

Objektnummer: 25037013



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

**KAUFPREIS: 770.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200,01 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 895 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25037013 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25037013 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25037013                  |
| Wohnfläche   | ca. 200,01 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1935                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 770.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2009                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 90 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung                           |

**Objektnummer: 25037013 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 285.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2009           |



Objektnummer: 25037013 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037013 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25037013 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037013 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

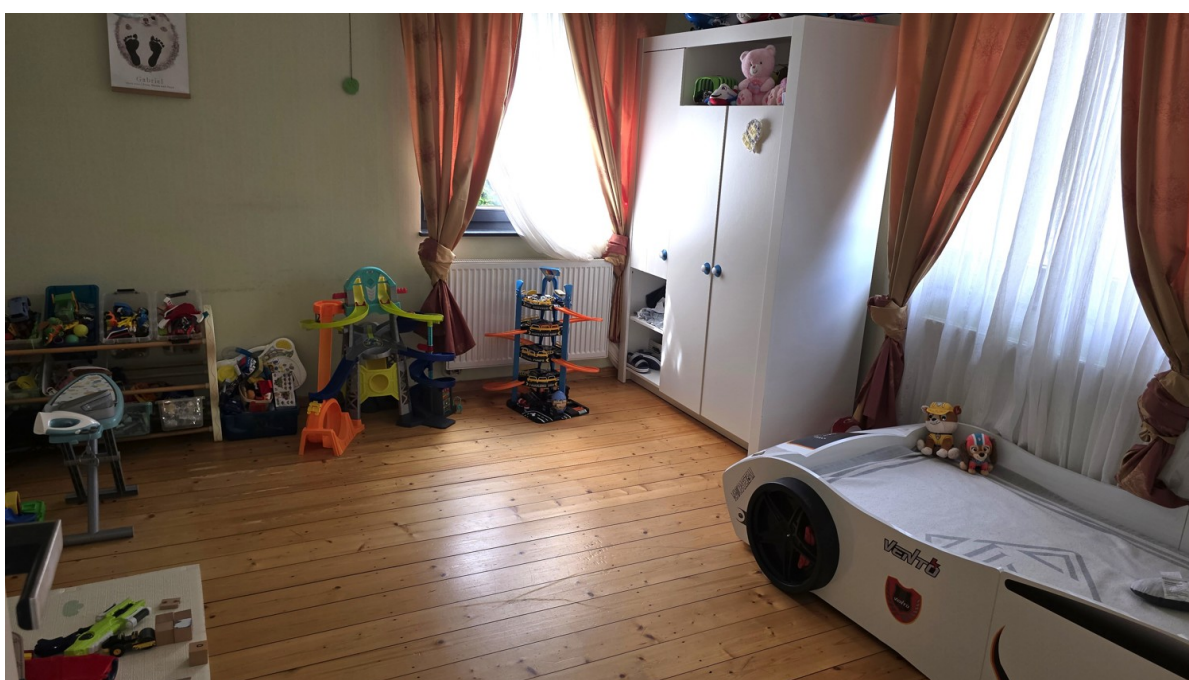
## Die Immobilie





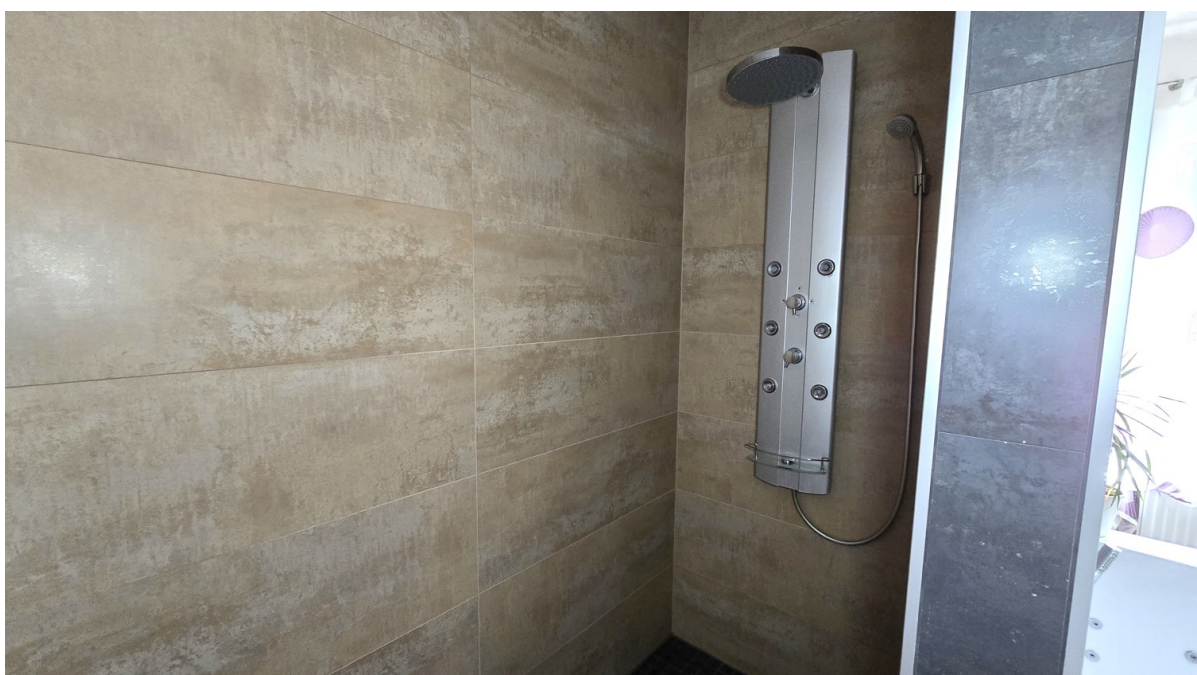
Objektnummer: 25037013 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037013 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

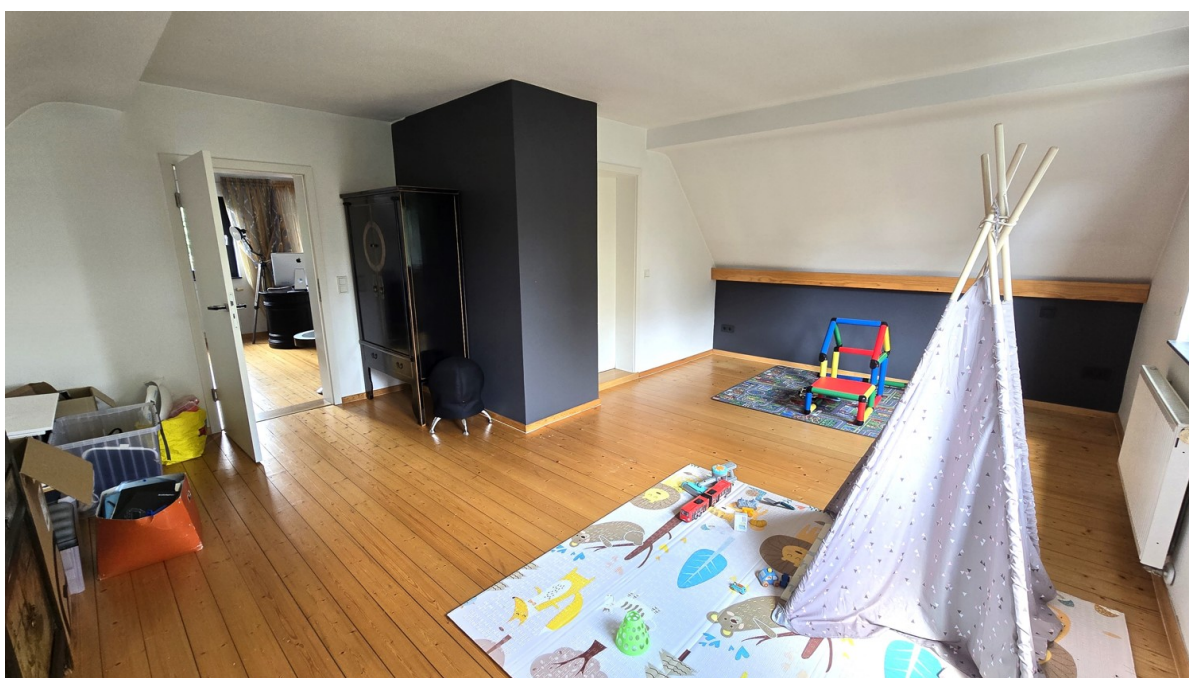
## Die Immobilie





Objektnummer: 25037013 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25037013 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25037013 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25037013 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25037013 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25037013 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25037013 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt**

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 200,01 m<sup>2</sup> und einem ca. 895 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich in einer gefragten Wohngegend. Die ruhige Lage bietet eine angenehme Nachbarschaft und eine durchdachte Infrastruktur. In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Einkäufe und Besorgungen können bequem zu Fuß erledigt werden.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, die sich flexibel nutzen lassen. Drei separate Schlafzimmer bieten den Bewohnern private Rückzugsorte. Zwei gut ausgestattete Badezimmer sorgen für Komfort und einen reibungslosen Ablauf im Alltag. Der klar strukturierte Grundriss trennt Wohn- und Ruhebereiche hervorragend voneinander. Im Erdgeschoss befindet sich das große, lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die großzügigen Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre und lassen viel Tageslicht herein.

Die Küche bot ausreichend Stauraum und war mit einer hochwertigen Kochinsel und Geräten ausgestattet. Die gehobene Ausstattung des Hauses zeigte sich in den gepflegten Parkett- und Fliesenböden, den modernen Armaturen und den hochwertigen Türen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können. Eines der Zimmer eignete sich aufgrund seiner Größe ideal als Elternschlafzimmer, die anderen Räume konnten beispielsweise als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Ein großes, zeitgemäß gestaltetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne ergänzte das Angebot um weitere Annehmlichkeiten.

Im Dachgeschoss befanden sich ebenfalls zwei vielseitig nutzbare Räume. Eines der Zimmer eignete sich ideal als Kinderzimmer, die anderen Räume beispielsweise als Arbeitszimmer. Auf dieser Ebene befindet sich ein Badezimmer mit Dusche.

Der großzügige Gartenbereich, der bis zuletzt Raum für verschiedene Nutzungen wie Spiel, Freizeit und Hobbygärtnerei bot, lässt sich weiterhin vielseitig gestalten. Der Außenbereich umfasst zudem eine große Terrasse, die an warmen Tagen zum Verweilen einlud und auch zukünftig als Treffpunkt im Freien genutzt werden kann.

**Besonderes Highlight:** Das Haus wurde im Jahr 2009 umfassend und mit höchstem Anspruch vollständig renoviert. Die exklusive Gestaltung erfolgte durch eines der renommiertesten Architekturbüros der Region, das eine durchdachte Kombination aus zeitloser Eleganz und modernem Wohnkomfort geschaffen hat. Dadurch präsentiert sich die

**Immobilie nicht nur technisch und baulich auf einem ausgezeichneten Stand, sondern überzeugt auch durch ihre architektonische Einzigartigkeit.**

**Besonderes Highlight: Das Haus wurde im Jahr 2009 umfassend und mit höchstem Anspruch vollständig renoviert. Die exklusive Gestaltung erfolgte durch eines der renommiertesten Architekturbüros der Region, das eine durchdachte Kombination aus zeitloser Eleganz und modernem Wohnkomfort geschaffen hat. Dadurch präsentiert sich die Immobilie nicht nur technisch und baulich auf einem ausgezeichneten Stand, sondern überzeugt auch durch ihre architektonische Einzigartigkeit.**



**Objektnummer: 25037013 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt**

## Ausstattung und Details

### Erdgeschoss:

- Wohnbereich ca. 44,04 m<sup>2</sup>
- Essbereich ca. 15,17 m<sup>2</sup>
- Flur ca. 12,88 m<sup>2</sup>
- Windfang ca. 1,80 m<sup>2</sup>

### Obergeschoss:

- Schlafen ca. 21,84 m<sup>2</sup>
- Wintergarten ca. 7,80 m<sup>2</sup>
- Büro ca. 17,22 m<sup>2</sup>
- Bad ca. 14,43 m<sup>2</sup>
- Ankleide ca. 4,08 m<sup>2</sup>
- Flur ca. 11,55 m<sup>2</sup>

### Dachgeschoss:

- Schlafen ca. 24,48 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 16,87 m<sup>2</sup>
- Bad ca. 5,40 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25037013 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt**

## **Alles zum Standort**

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.



**Objektnummer: 25037013 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt**

## **Sonstige Angaben**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 18.8.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 285.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.**

**Die Energieeffizienzklasse ist H.**

**Objektnummer: 25037013 - 37269 Eschwege - Eschwege - Stadt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Kerstin Göbel**

---

**Marktplatz 30, 37269 Eschwege**

**Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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