

Eschwege – Eschwege - Stadt

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Gartenfreiraum und Platz für Ihre Familie

*Property ID: 25037013*



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

**PURCHASE PRICE: 870.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200,01 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 895 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25037013 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25037013 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25037013                              |
| Living Space         | ca. 200,01 m <sup>2</sup>             |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 5                                     |
| Bedrooms             | 3                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1935                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 870.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2009                                                                      |
| Condition of property         | Modernised                                                                |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 90 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use                         |

Property ID: 25037013 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 18.08.2035      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 285.70 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | H                         |
| Year of construction according to energy certificate | 2009                      |

Property ID: 25037013 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## The property



Property ID: 25037013 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## The property



Property ID: 25037013 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## The property



Property ID: 25037013 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## The property



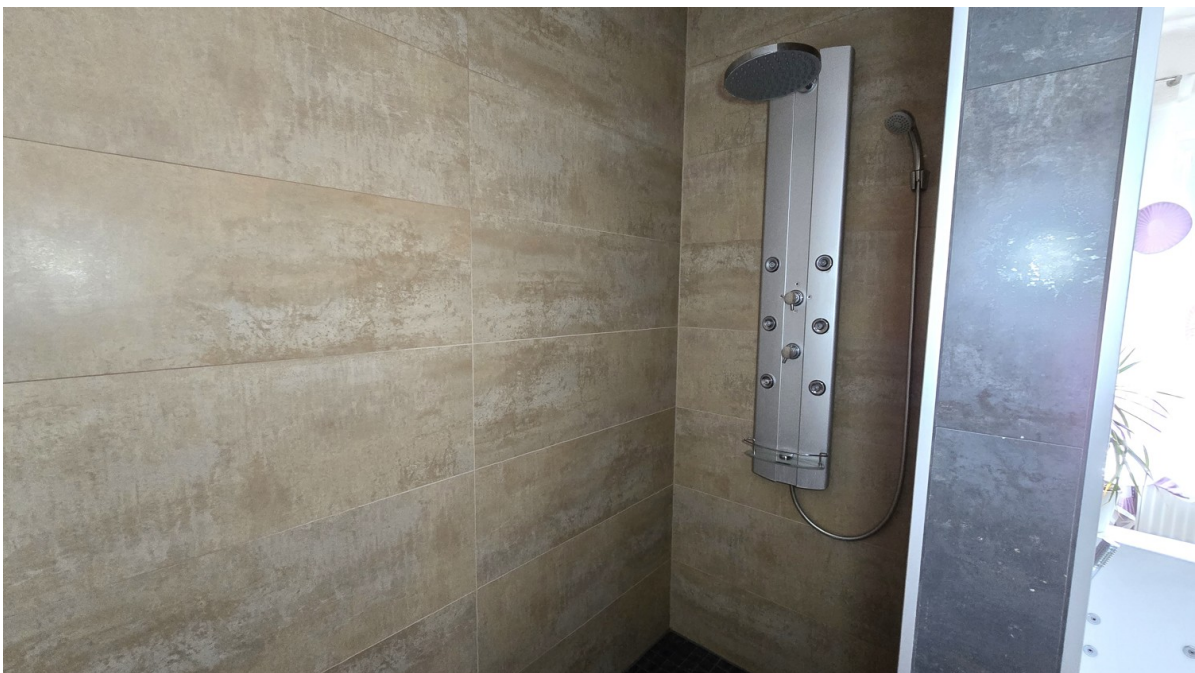
Property ID: 25037013 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## The property



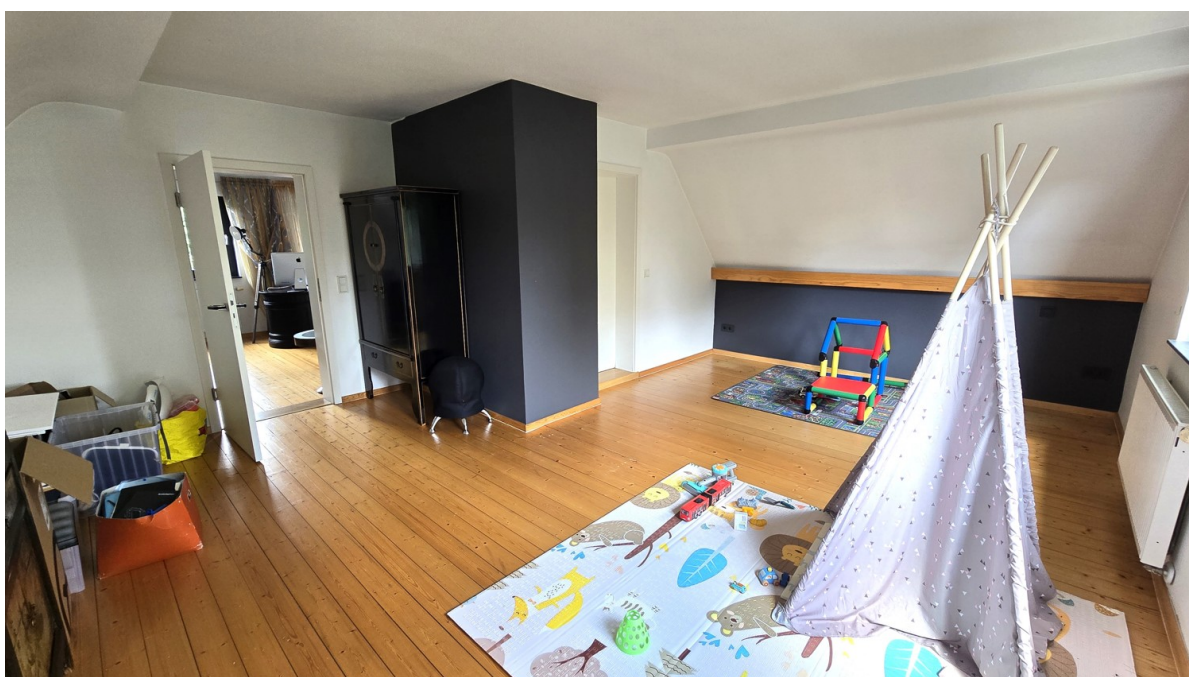
Property ID: 25037013 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## The property



Property ID: 25037013 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## The property



Property ID: 25037013 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## The property



Property ID: 25037013 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## The property



Property ID: 25037013 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## The property



Property ID: 25037013 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## The property



Property ID: 25037013 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## The property



Property ID: 25037013 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## A first impression

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.

Property ID: 25037013 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## Details of amenities

### 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>

Property ID: 25037013 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## All about the location

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.

Property ID: 25037013 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## Other information

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.

Property ID: 25037013 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kerstin Göbel

---

Marktplatz 30, 37269 Eschwege

Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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