Eschwege

Freistehendes Einfamilienhaus mit Schwimmteich in zentraler Lage von Eschwege

Objektnummer: 26037044



KAUFPREIS: 274.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 695 m²

Objektnummer: 26037044 - 37269 Eschwege

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

Objektnummer: 26037044 - 37269 Eschwege

Auf einen Blick

Objektnummer	26037044
Wohnfläche	ca. 143 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1925
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	274.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 71 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26037044 - 37269 Eschwege

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	220.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1924

Objektnummer: 26037044 - 37269 Eschwege

Die Immobilie





Objektnummer: 26037044 - 37269 Eschwege

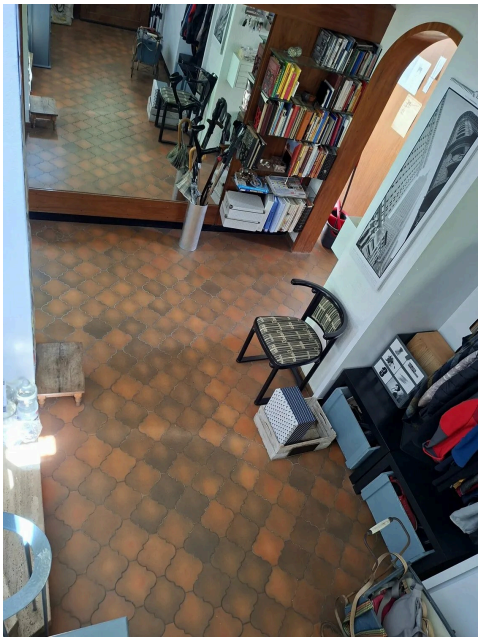
Die Immobilie





Objektnummer: 26037044 - 37269 Eschwege

Die Immobilie





Objektnummer: 26037044 - 37269 Eschwege

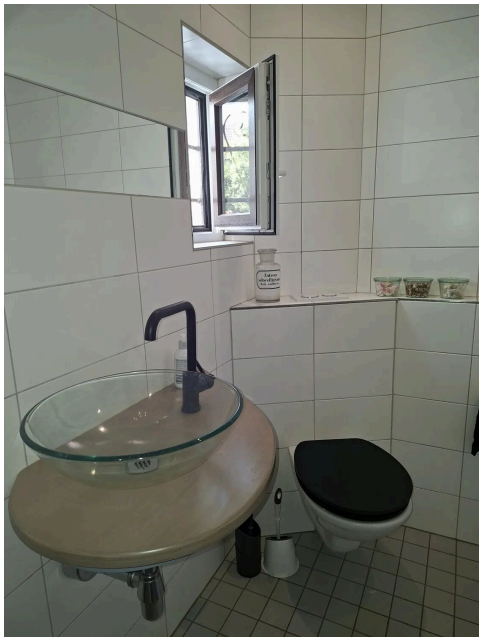
Die Immobilie





Objektnummer: 26037044 - 37269 Eschwege

Die Immobilie

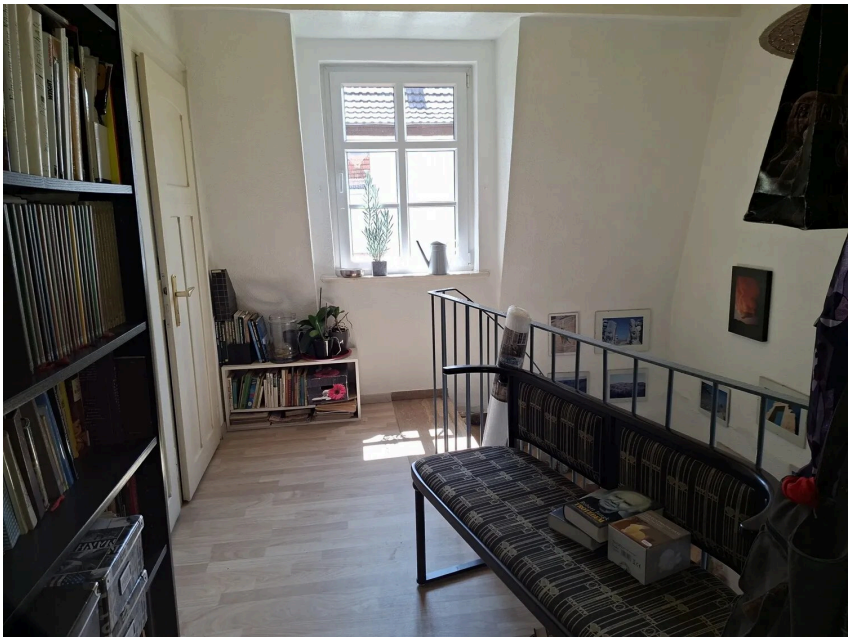




Objektnummer: 26037044 - 37269 Eschwege

Die Immobilie

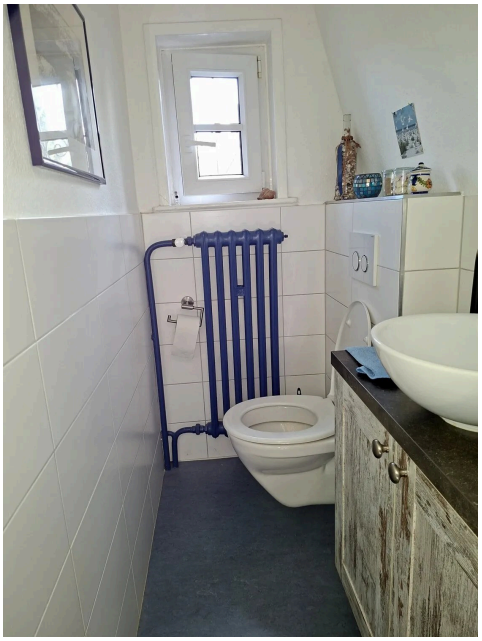




Objektnummer: 26037044 - 37269 Eschwege

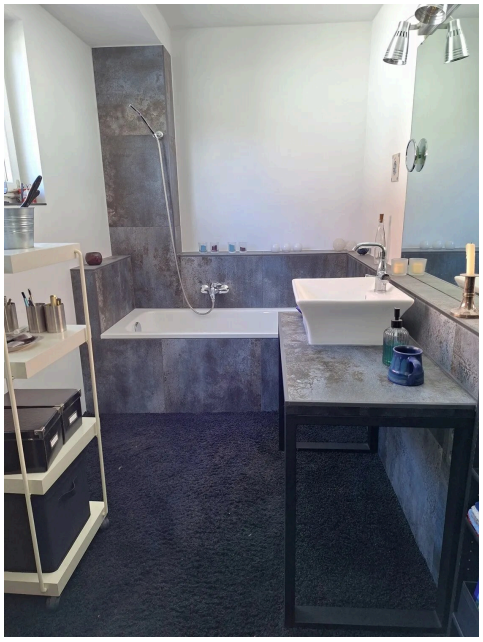
Die Immobilie





Objektnummer: 26037044 - 37269 Eschwege

Die Immobilie





Objektnummer: 26037044 - 37269 Eschwege

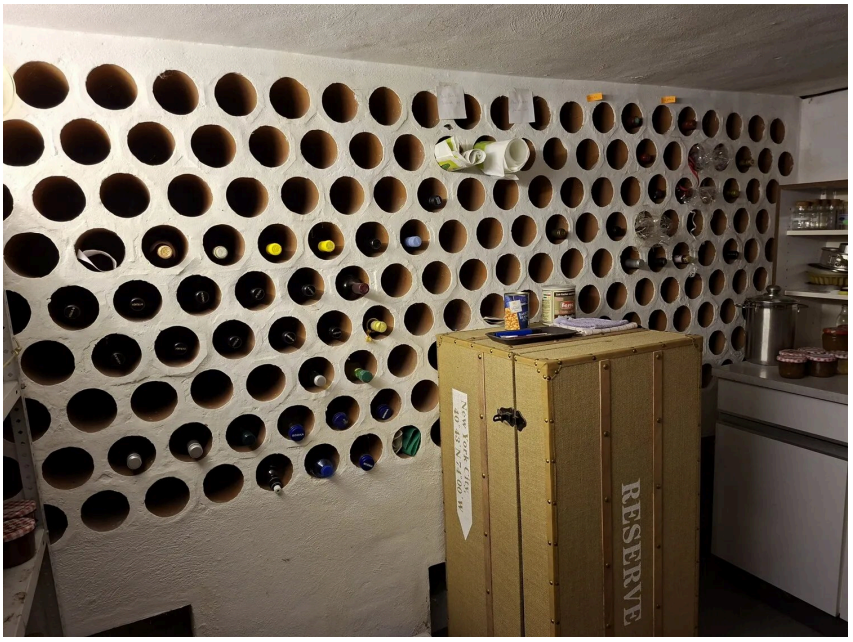
Die Immobilie





Objektnummer: 26037044 - 37269 Eschwege

Die Immobilie





Objektnummer: 26037044 - 37269 Eschwege

Die Immobilie





Objektnummer: 26037044 - 37269 Eschwege

Die Immobilie



Objektnummer: 26037044 - 37269 Eschwege

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus steht auf einem ca. 695 m² großen Grundstück in zentraler Lage und verbindet gewachsene Substanz mit einem Alltag, der kurze Wege und private Rückzugsorte selbstverständlich zusammenbringt. Zwischen Stadtanbindung und Grün entsteht hier ein seltenes Gleichgewicht.

Im Erdgeschoss beginnt das Haus aus dem Jahr 1925 mit einem großzügigen Flur von ca. 14,85 m², der nicht nur ankommen lässt, sondern die Räume ruhig miteinander verbindet. Das Wohnzimmer wirkt als gemütlicher Aufenthaltsraum, während das Esszimmer mit ca. 16,90 m² und einem großen Panorama-Fenster für einen lichtdurchfluteten Bereich sorgt. Die Küche misst ca. 7,90 m² und liegt praktisch eingebunden in den Wohnbereich des Hauses. Ein Badezimmer mit ca. 4,40 m² ergänzt diese Ebene. Besonders präsent ist das Arbeitszimmer mit ca. 21,50 m², welches im Anbau von 1974 seinen Raum findet. Dieser Bereich ermöglicht Ruhe zur Konzentration und zugleich genug Fläche für Bücher und gute Gespräche im schönen Ambiente.

Im ersten Obergeschoss bietet das Schlafzimmer mit ca. 17,45 m² und angrenzendem Badezimmer das Highlight dieser Etage. Daneben liegt ein Büro mit ca. 10,56 m², gut dimensioniert für fokussiertes Arbeiten oder einen zurückgezogenen Platz im Haus. Der ca. 25 m² große Balkon öffnet diese Etage nach draußen und gibt ihr einen eigenen, großzügigen Freisitz. Ein zauberhafter Blick auf den idyllischen Garten lädt zum Entspannen ein.

Das ausgebaute Dachgeschoss ergänzt das Haus um ca. 19 m² unter Berücksichtigung der Dachschrägen. Hier entsteht ein geschützter Bereich mit eigener Atmosphäre. Die Zentralheizung versorgt das Haus zuverlässig, die Ausstattung zeigt sich solide, der Gesamtzustand gepflegt.
Angrenzend an das Wohnhaus befindet sich eine Garage, bei der das Dach 2022 erneuert wurde. Sie verfügt über ein elektronisches Tor. Auf der Rückseite ist ebenfalls ein Tor vorhanden, sodass hier ein Zugang zum Garten möglich wäre.

Die Immobilie drängt sich nicht auf, sondern entfaltet ihre Qualität im Gebrauch, in den Wegen durch die Räume, im Blick auf das Grundstück und in der seltenen Selbstverständlichkeit eines Gartens mit Schwimmteich mitten in zentraler Lage von Eschwege.

Objektnummer: 26037044 - 37269 Eschwege

Ausstattung und Details

Erdgeschoss ca. 75,75 m²
~ Flur ca. 14,85 m²
~ Wohnzimmer ca. 10,20 m²
~ Eßzimmer ca. 16,90 m²
~ Badezimmer ca. 4,40 m²
~ Küche ca. 7,90 m²
~ Arbeitszimmer ca. 21,50 m²
1. Obergeschoss ca. 48,44 m²:
~ Flur ca. 4,78 m²
~ Schlafzimmer ca. 17,45 m²
~ Büro ca. 10,56 m²
~ Badezimmer ca. 6.95 m²
~ WC ca. 1,7 m²
~ Balkon ca. 25 m²
ausgebautes Dachgeschoss:
abzgl. der Dachschräge ca. 19 m²

Objektnummer: 26037044 - 37269 Eschwege

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 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 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, uvm lassen Ihren Besuch in Eschwege zum Erlebnis werden. Eine idyllische Kleinstadt in der auch Sie sich sicherlich heimisch fühlen werden.

Objektnummer: 26037044 - 37269 Eschwege

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com