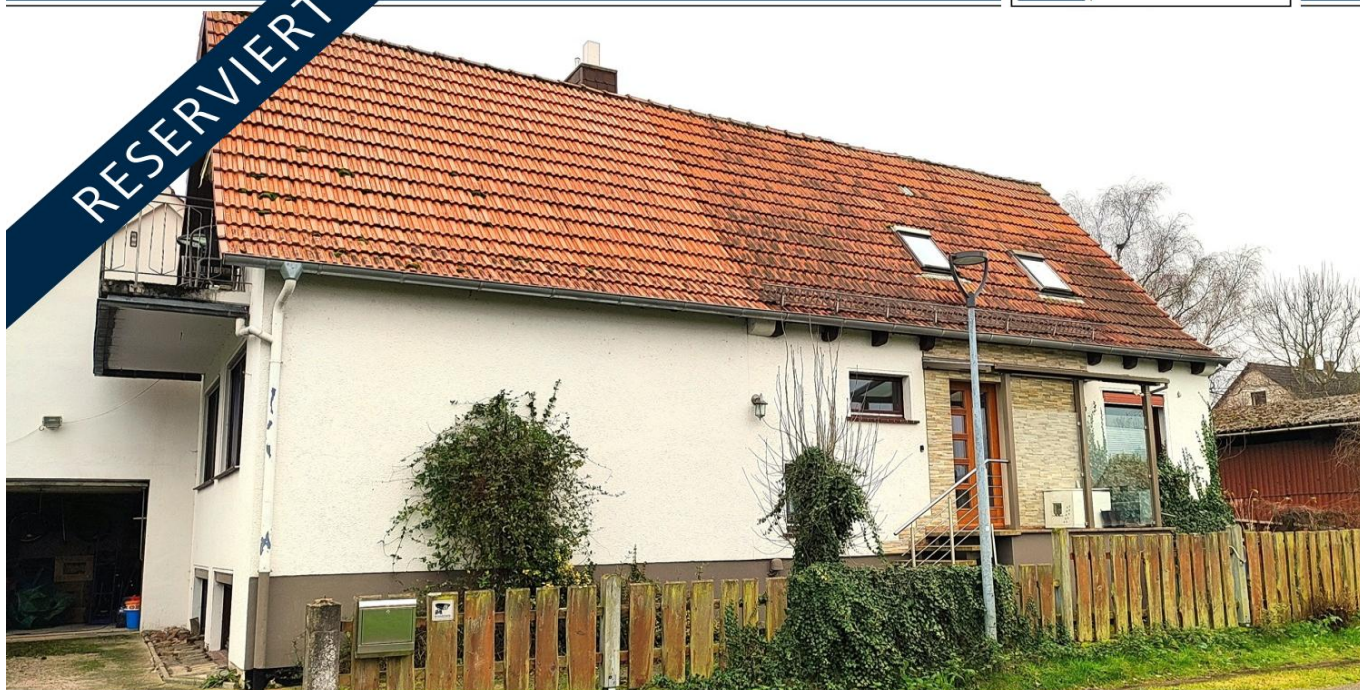


Eschwege / Niederdünzsbach – Niederdünzsbach

# Gepflegtes Einfamilienhaus in beehrtem Ortsteil von Eschwege

Objektnummer: 24037065

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 349 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24037065 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach – Niederdünz bach

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

Objektnummer: 24037065 - 37269 Eschwege / Niederdünzbach – Niederdünzbach

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 24037065                |
| Wohnfläche   | ca. 126 m²              |
| Dachform     | Satteldach              |
| Zimmer       | 5                       |
| Schlafzimmer | 2                       |
| Badezimmer   | 2                       |
| Baujahr      | 1950                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 160.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 90 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24037065 - 37269 Eschwege / Niederdünzbach – Niederdünzbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             |
| Energieausweis gültig bis  | 20.12.2034     |
| Befuerung                  | Öl             |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 307.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Baujahr laut Energieausweis | 2006           |

Objektnummer: 24037065 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach – Niederdünz bach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037065 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach – Niederdünz bach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037065 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach – Niederdünz bach

## Die Immobilie



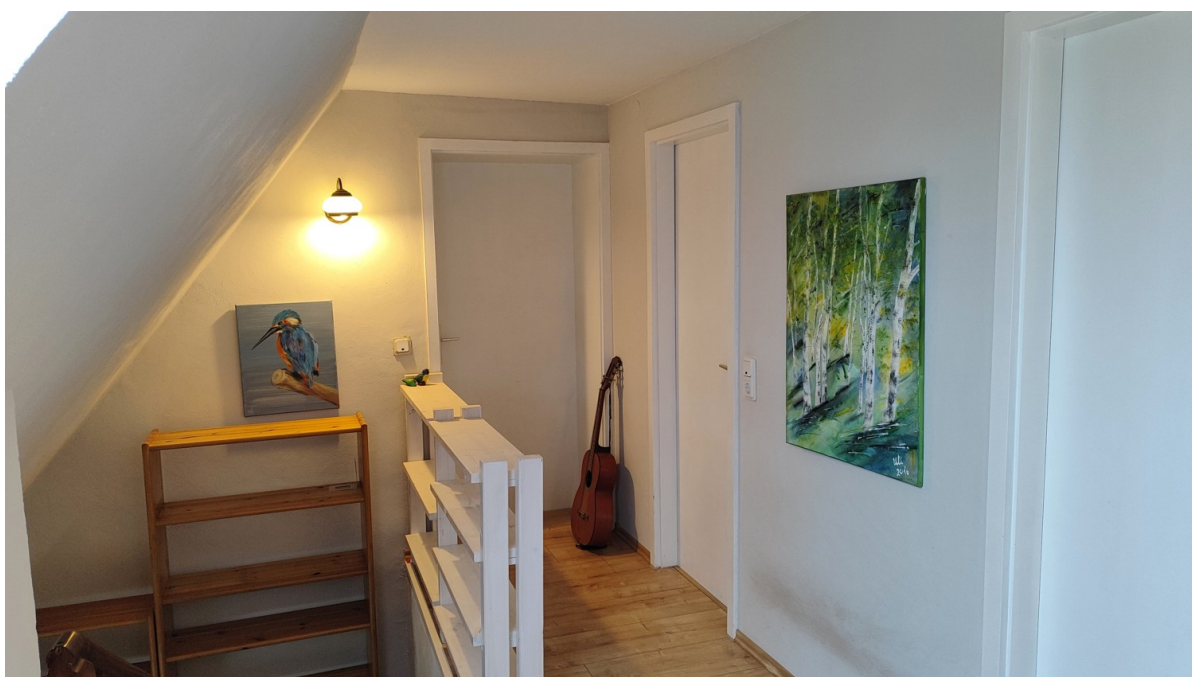
Objektnummer: 24037065 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach – Niederdünz bach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037065 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach – Niederdünz bach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037065 - 37269 Eschwege / Niederdünzebach – Niederdünzebach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037065 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach – Niederdünz bach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037065 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach – Niederdünz bach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037065 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach – Niederdünz bach

## Ein erster Eindruck

Gepflegtes Einfamilienhaus mit viel Platz in beehrtem Ortsteil von Eschwege Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1950 überzeugt durch Charme und moderne Elemente. Der Anbau von 1970 sowie umfassende Sanierungen zwischen 2017 und 2018 machen die Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien. Mit einer Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> auf 5 Zimmer verteilt, bietet das Haus reichlich Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Raumaufteilung: Erdgeschoss: Zentraler Wohnbereich mit gemütlichem Wohnzimmer Separates Esszimmer für gesellige Mahlzeiten Große Küche mit viel Platz zum Kochen Modernes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC Obergeschoss: Geräumiges Schlafzimmer mit Balkon Großes Bad Ankleide Zimmer Kinderzimmer und Abstellraum Außenbereich: Eine überdachte Terrasse zwischen Haupt- und Nebengebäude lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Das Nebengebäude bietet zusätzlichen Mehrwert: Im Erdgeschoss befindet sich eine Werkstatt, während das Obergeschoss als Gästezimmer oder weiterer Wohnraum genutzt werden kann. Zusätzlich gehören eine Garage und ein Außenstellplatz zum Anwesen. Dieses Einfamilienhaus verbindet komfortables Wohnen durch seine attraktive Lage.

Objektnummer: 24037065 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach – Niederdünz bach

## Ausstattung und Details

Erdgeschoss:

- ~ Wohnzimmer ca. 26,88m<sup>2</sup>
- ~ Esszimmer ca. 16,24m<sup>2</sup>
- ~ Küche ca. 12,62m
- ~ Badezimmer ca. 11,98m<sup>2</sup>
- ~ Flur ca. ca. 3,90m<sup>2</sup>
- ~ Eingangsbereich ca. 2,90m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

- ~ Schlafzimmer ca. 23,40m<sup>2</sup>
- ~ Bad ca. 6,67m<sup>2</sup>
- ~ Ankleide ca. 4,35m<sup>2</sup>
- ~ Kinderzimmer ca.12,06m<sup>2</sup>
- ~ Abstellraum ca. 1,50m<sup>2</sup>
- ~ Balkon ca. 6,00m<sup>2</sup>

Überdachte Freisitz ca. 20,00m<sup>2</sup>

Einliegerwohnung

Hobbyraum im Kellergeschoss ca. 26,00m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24037065 - 37269 Eschwege / Niederdünzebach – Niederdünzebach

## 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 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: 24037065 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach – Niederdünz bach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 307.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 24037065 - 37269 Eschwege / Niederdünzebach – Niederdünzebach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Göbel

---

Marktplatz 30 Eschwege  
E-Mail: [eschwege@von-poll.com](mailto:eschwege@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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