

Eschwege / Niederdünz bach

# Familienfreundliches Ein-/Zweifamilienhaus in Eschwege, OT Niederdünz bach

Objektnummer: 22037064



KAUFPREIS: 160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206,02 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 665 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach

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

Objektnummer: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	22037064
Wohnfläche	ca. 206,02 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1927
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	160.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	268.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.02.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach

## Die Immobilie





Objektnummer: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach

## Ein erster Eindruck

Ein angenehmes Wohngefühl bietet dieses attraktive Zweifamilienhaus für die ganze Familie in Niederdünz bach, einem Ortsteil der Stadt Eschwege.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine heller Eingangsbereich. Ein zentrales Treppenhaus verbindet alle Ebenen von Keller bis zum Obergeschoss miteinander. Jede Etage ist mit einer verschließbaren Eingangstür ausgestattet, sodass unterschiedliche Nutzungsarten möglich sind.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen drei Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung. Durch das Öffnen der Verbindungstür könnte ein geräumiges Wohn- und Eßzimmer geschaffen werden. Die Küche verfügt über einen direkten Zugang zum Garten. Hier können Sie Ihren Traum von Garten verwirklichen und gemütliche Stunden verbringen.

Vom Wohnzimmer besteht ein Zugang direkt auf den großzügigen Balkon, welcher zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Weiterhin befindet sich zusätzlich eine kleine Wohnung im Erdgeschoss. Hier gibt es Wohn- und Schlafzimmer, sowie ein neu renoviertes Badezimmer mit Dusche. Eine kleine Küchenzeile kann nachträglich eingebaut werden.

Im Obergeschoss steht eine weitere 3 ZKB Wohnung zur Verfügung. Ein großes Wohnzimmer mit Balkonzugang lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Zwei weitere Zimmer mit separatem Zugang vervollständigen diese Ebene.

Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet.

Im Keller sind zwei Garagen sowie eine Waschküche und der Heizungsraum vorhanden. Lagermöglichkeiten stehen im Keller wie auch auf dem Dachboden zur Verfügung.

Der gepflasterte Hof bietet weitere Parkmöglichkeiten und führt zu einem kleinen Nebengebäude. Hier haben Sie weitere Lagermöglichkeiten.

Verschaffen Sie sich einen eigenen Eindruck vom Wohnen mit der ganzen Familie unter einem Dach.

Objektnummer: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzebach

## Ausstattung und Details

Erdgeschoss: 93,48 m<sup>2</sup>

~ Kinderzimmer ca. 12,32 m<sup>2</sup>

~ Wohnzimmer ca. 19,25 m<sup>2</sup>

~ Schlafzimmer ca. 16,26 m<sup>2</sup>

~ Küche ca. 13,68 m<sup>2</sup>

~ Speisekammer ca. 1,75 m<sup>2</sup>

~ Badezimmer ca. 4,63 m<sup>2</sup>

~ Flur ca. 5,59 m<sup>2</sup>

~ Eingangsbereich mit Treppenhaus ca. 16,18 m<sup>2</sup>

Einliegerwohnung ca. 20 m<sup>2</sup>

Obergeschoss: 93,12 m<sup>2</sup>

~ Kinderzimmer ca. 12,32 m<sup>2</sup>

~ Wohnzimmer ca. 19,25 m<sup>2</sup>

~ Schlafzimmer ca. 16,26 m<sup>2</sup>

~ Küche ca. 13,31 m<sup>2</sup>

~ Speisekammer ca. 1,75 m<sup>2</sup>

~ Badezimmer ca. 4,63 m<sup>2</sup>

~ Flur ca. 5,59 m<sup>2</sup>

Zwei Zimmer im OG ca. 20 m<sup>2</sup>

Deckenhöhe ca. 2,20 m<sup>2</sup>

Balkon je ca. 6,48 m<sup>2</sup> Anrechnung 1,62 m<sup>2</sup>

Nebengebäude Nutzfläche 45 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22037064 - 37269 Eschwege / 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 Johannifest? Einheimische und Gäste feiern gemeinsam an fünf tollen Tagen im Juni alljährlich das Fest der Freude.

Der Diemann, 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: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.2.2033.

Endenergiebedarf beträgt 268.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## 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)