

Eschwege / Niederdünz bach

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

Property ID: 22037064



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

**PURCHASE PRICE: 189.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 206,02 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 665 m<sup>2</sup>**

Property ID: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

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

Property ID: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach

## At a glance

Property ID	22037064	Purchase Price	189.000 EUR
Living Space	ca. 206,02 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	10	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1927		
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	268.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.02.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## The property



Property ID: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## The property



Property ID: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## The property



Property ID: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## The property





Property ID: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## The property



Property ID: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## The property



Property ID: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## The property



Property ID: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## The property



Property ID: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## The property



Property ID: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## The property



Property ID: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## The property



Property ID: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## The property





Property ID: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## A first impression

Ein angenehmes Wohngefühl bietet dieses attraktive Zweifamilienhaus für die ganze Familie in Niederdünzsbach, 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.

Property ID: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## Details of amenities

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>

Property ID: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## 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 schmiegte sich in das Werrabecken und ist Heimat von 23.000 Diemännern 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.

Property ID: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## Other information

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.

Property ID: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)