

Eschwege / Niederdünz bach

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

**CODICE OGGETTO: 22037064**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 206,02 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 665 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22037064
Superficie netta	ca. 206,02 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1927
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	189.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	268.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.02.2033	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzebach**

## Dettagli dei servizi

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>

**CODICE OGGETTO: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach**

## Ulteriori informazioni

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.



**CODICE OGGETTO: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzebach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)