Eschwege – Eschwege - Stadt

Großzügiges Wohn- und Geschäftshaus in Zentrumsnähe von Eschwege

Property ID: 23037119

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 600 m^2 • **ROOMS:** 21 • **LAND AREA:** 690 m^2

Property ID: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

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

Property ID: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

At a glance

Property ID	23037119
Living Space	ca. 600 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	21
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1900
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 200 m²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	05.08.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	126.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

The property

Property ID: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

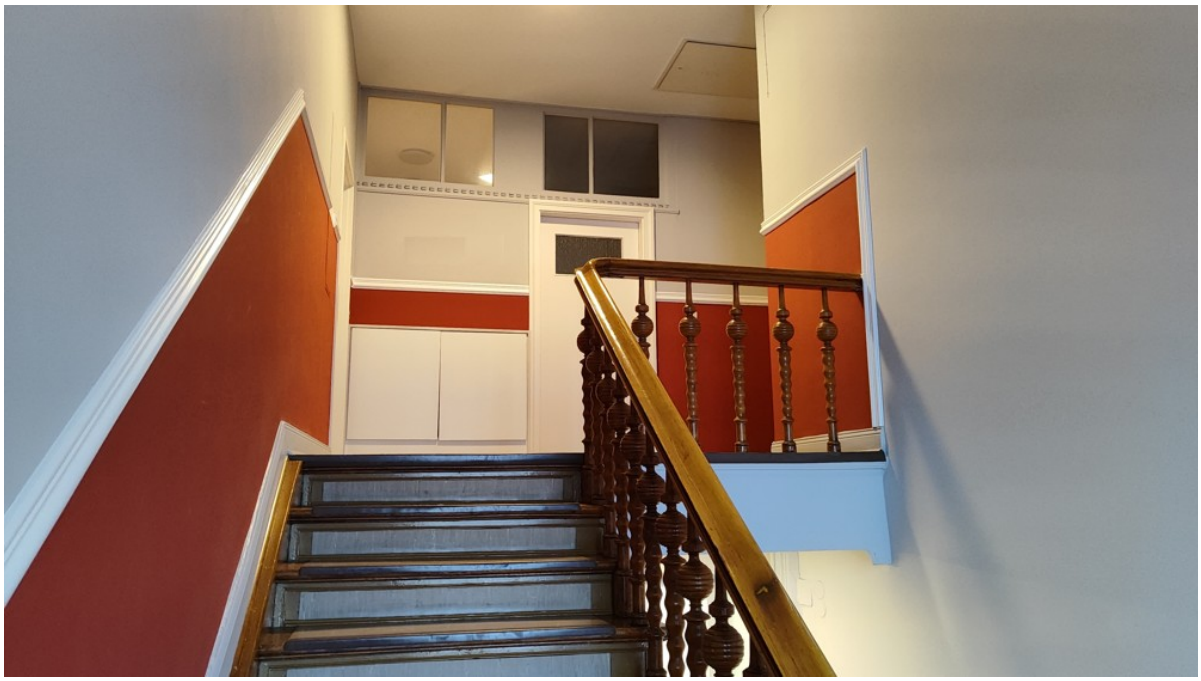
The property

Property ID: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

The property

Property ID: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

The property



Property ID: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

The property

Property ID: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

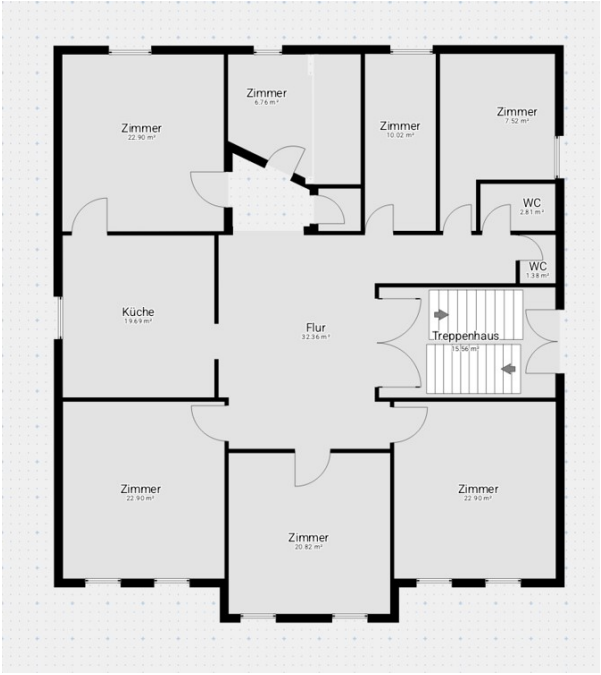
The property

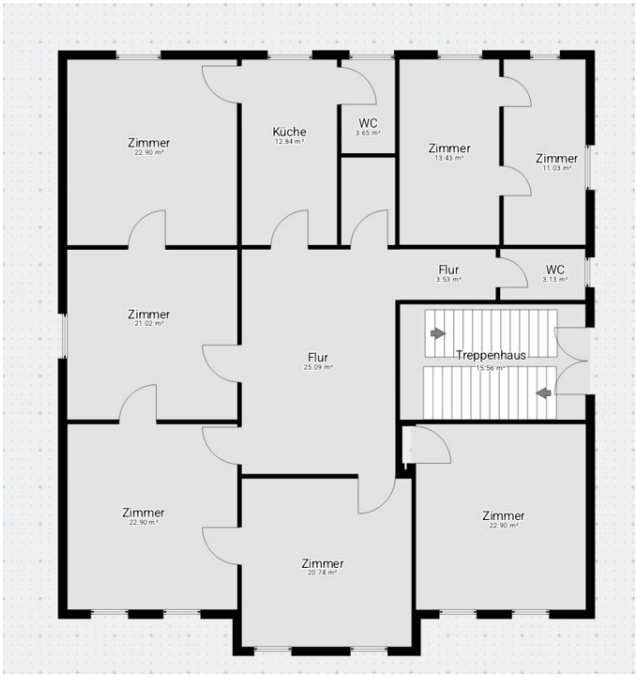
Property ID: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

The property

Property ID: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

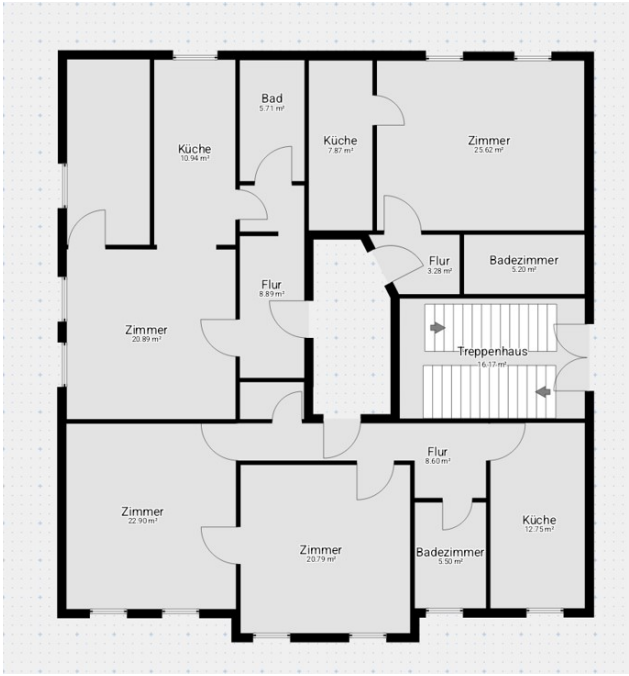
The property





Property ID: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

The property



Property ID: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1900.
Das Haus ist gut gepflegt. Bei Renovierungen wurden nur hochwertige Materialien und Baustoffe verwendet.
Die Immobilie verfügt über eine gesamte Wohn- und Bürofläche von ca. 600 m² und steht auf einem ca. 690 m² großen Grundstück. Das prachtvolle Anwesen befindet sich im Herzen von Eschwege.
Im klassischen Jugendstil erbaut befindet sich das Haus in einem guten baulichen Zustand.
Im Eingangsbereich erwartet Sie ein Mosaik-Fußboden und ein großzügiges Treppenhaus im warmen Rotton gehalten. Die Fenster sind kunstvoll mit Buntglas ausgestattet.
Die insgesamt ca. 21 Räume sind über drei Etagen verteilt, sodass sich hier eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit ergibt.
Im Erdgeschoss befindet sich eine Arztpraxis.
Der erste Stock wird zur Zeit als Bürofläche genutzt.
In der obersten Etage stehen drei Mietwohnungen zur Verfügung.
Die Immobilie ist voll vermietet.
Im Rahmen der laufenden Sanierung wurde das Haus im Jahr 2022 mit einer modernen Zentralheizung (Gasbrennwertterme) ausgestattet, die im gesamten Gebäude für angenehme Wärme sorgt.
Bei der Komplettsanierung des ersten Obergeschosses wurden ausschließlich biologische Materialien verwendet. Der hochwertige Fußboden im ersten Obergeschoss wurde mit massiven Eichendielen ausgestattet.
Im gleichen Jahr erneuerte der Eigentümer die Fenster. Die straßenseitigen Fenster im Erdgeschoss und alle Fenster im ersten Obergeschoss wurden mit dreifach verglasten Schallschutzfenstern ausgestattet.
Im Zuge der Sanierung des Erdgeschosses wurden auch sämtliche Leitungssysteme (Wasser, Abwasser und Strom) erneuert, so dass das gesamte Gebäude über neue Leitungen verfügt.
Die drei Wohnungen in Dachgeschoss verfügen über hochwertige Fußböden (Fertigparkett und Laminat) und modernisierte Bäder. Derzeit besteht kein weiterer Sanierungsbedarf.
Das Wohn- und Geschäftshaus eignet sich ideal für ein vielseitiges Wohnkonzept. Durch die großzügige Raumaufteilung und die hohen Räume bietet es Platz für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.
Ein pflegeleichtes Grundstück mit Garten umringt das Anwesen. Auch gärtnerische

Aktivitäten können aber müssen hier nicht durchgeführt werden. Eine individuelle Gestaltung des Außenbereichs ist möglich.
Derzeit stehen vor dem Haus drei Außenstellplätze und eine große Garage zur Verfügung.
Durch die Vollunterkellerung verfügt jeder Mieter über einen trockenen Kellerraum. Weiterhin befindet sich die Gebäudeversorgung im Kellergeschoß.
Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig, was eine angenehme und entspannte Wohn- Arbeitsatmosphäre schafft.
Einkäufe und Besorgungen können bequem zu Fuß erledigt werden.
Die Mieteinnahmen belaufen sich derzeit auf 3.307,81 € pro Monat bzw. 39.693,72 € pro Jahr, welche durch langjährige Mieter erzielt werden.
Die Neuberechnung des Mietwertes ist für 2024 vorgesehen. Nach vorläufigen Berechnungen wird die Jahresmiete ca. 45.000,00 € betragen.
Die zentrale Lage und die guten Mieteinnahmen machen dieses Objekt zu einer interessanten Option für potentielle Käufer.
Gern vereinbaren wir für Sie einen individuellen Besichtigungstermin und führen Sie zurück in die Zeit des Jugendstils.

Property ID: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

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 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 abwechslungsreiche 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 und Vieles mehr laden nach Eschwege herzlich ein. Lassen Sie Ihren Besuch in Eschwege zum Erlebnis werden. Eine idyllische Kleinstadt in der auch Sie sich sicherlich heimisch fühlen werden.

Property ID: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 23037119 - 37269 Eschwege – Eschwege - Stadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kerstin Göbel

Marktplatz 30, 37269 Eschwege
Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0
E-Mail: eschwege@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com