

Eschwege / Niederdünz bach

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

CODE DU BIEN: 22037064



PRIX D'ACHAT: 160.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 206,02 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 665 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzebach

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 22037064                      |
| Surface habitable      | ca. 206,02 m <sup>2</sup>     |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 10                            |
| Chambres à coucher     | 6                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1927                          |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 160.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022  |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon             |

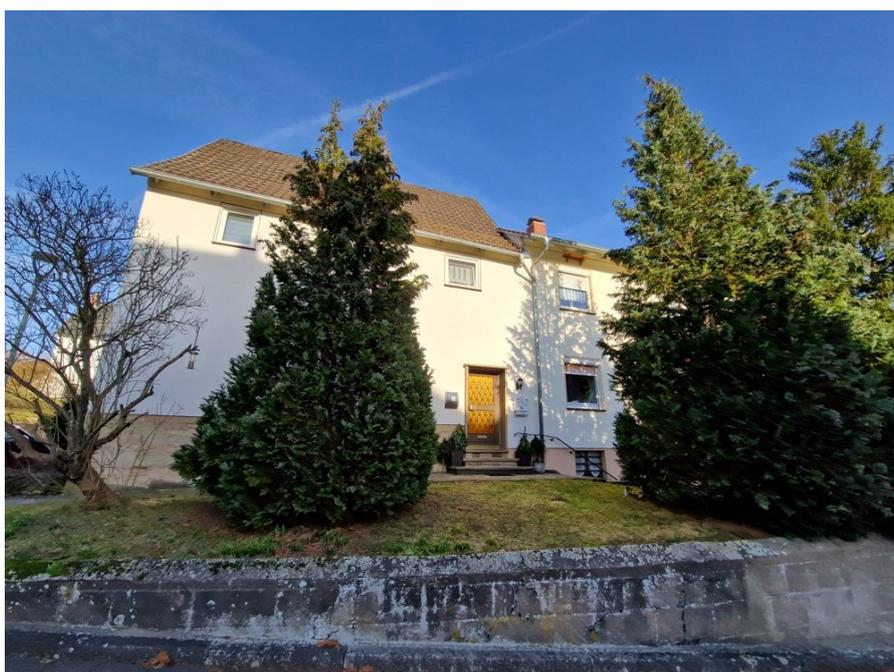
CODE DU BIEN: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzebach

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                             |
|---|----------------------|--|-----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                                | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation d'énergie                                   | 268.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 15.02.2033           | Classement énergétique                                   | H                           |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1962                        |

CODE DU BIEN: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzebach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzebach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzebach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## La propriété



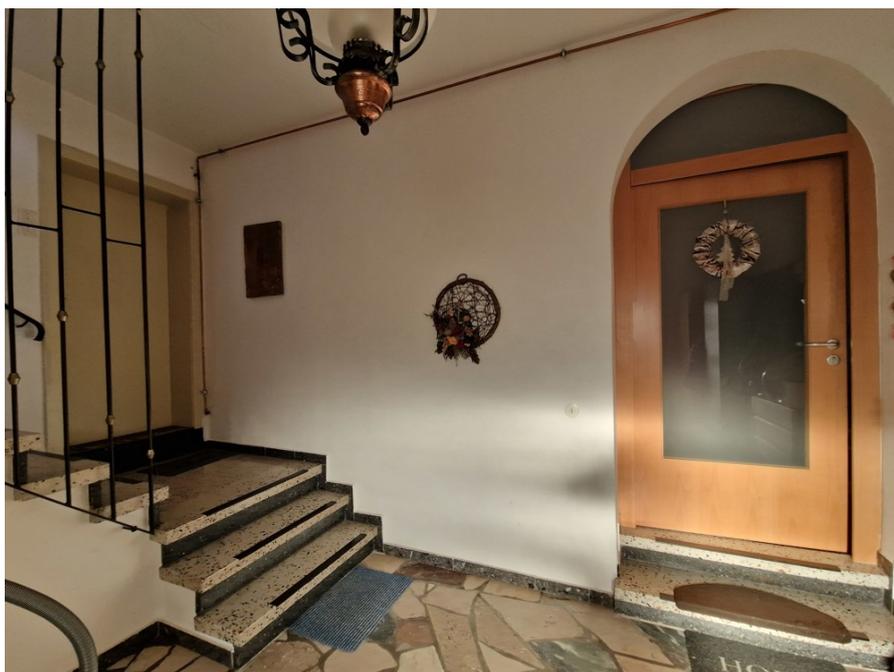
CODE DU BIEN: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzebach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünz bach

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzebach

## Détails des commodités

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>

CODE DU BIEN: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzebach

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzsbach

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 22037064 - 37269 Eschwege / Niederdünzebach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kerstin Göbel

---

Marktplatz 30, 37269 Eschwege

Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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