

# Denkmalpflege-Kapitalanlage

Objekt: 2025WT941 • 37269 Eschwege  
259.500,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	2025WT941
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Goethestraße
Hausnummer	6
PLZ	37269
Ort	Eschwege
Wohnfläche	ca. 224 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	16
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 552 m <sup>2</sup>
Befuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung, Gasheizung
Etagenanzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	3 Freiplätze
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
Kaufpreis	259.500,00 €
Außen-Provision	2,975%

## Beschreibung

Zum Gesamterwerb das denkmalgeschützte Drei-Familien-Miethaus (Kulturdenkmal) in verkehrsgünstig gelegener Seitenstraße.

Die Erdgeschossfläche (ca. 124 m<sup>2</sup> groß) ist seit 2018 an eine Facharztpraxis zu einem marktüblichen Mietzins vermietet, sie hat mehrere Zimmer und befindet sich in gebrauchtem Zustand. Die Räume sind sehr hoch und mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Der Boden ist mit einem zeitgemäßen Laminatboden ausgelegt.

Die Wohnung im 1. OG ist genauso groß wie die Praxis im Erdgeschoss. Sie wurde in 2015 umfangreich und aufwendig saniert, renoviert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Mieterin wohnt bereits seit 2015 in der Wohnung, der Mietzins ist marktüblich. Die Räume sind in dieser Etage wie im Erdgeschoss sehr hoch, Wände und Decken sind mit Raufaser tapeziert, weiß gestrichen. Fußboden ist ebenfalls mit einem zeitgemäßen Laminat/Designbelag belegt. Die Wohnung verfügt über einen kleinen Balkon, der von der Küche aus begangen werden kann.

In der obersten Etage, im 2. OG, befindet sich eine Wohnung auf knapp 100 m<sup>2</sup>. Die Mieterin (bereits seit 20 Jahren) hat diverse Renovierungen sukzessive in Absprache mit dem Vermieter/Verwalter selbst durchgeführt. Der Mietzins ist deutlich unterhalb des Marktniveaus. Die Räume sind etwa 2,2 Meter hoch, Wände und Decken sind, ebenso wie der Boden, von der Mieterin in Eigenleistung individuell hergerichtet worden.

Das gesamte Gebäude ist voll unterkellert. KfZ-Stellplätze befinden sich auf der Hausrückseite. Der Hof wird von den Mietern im 1. und 2. OG genutzt und auch gepflegt.

Die Zimmertüren sind traditionell gefertigt, in gestemmter Rahmenbauweise mit Kassettenfüllungen.

Beheizt wird das Gebäude mit Gasetagenheizungen. Die Mieter entrichten angemessene Nebenkostenvorauszahlungen.

Die Nettojahreskaltmiete beläuft sich aktuell auf 17.520 Euro zzgl. Nebenkostenvorauszahlungen. Die Mieten werden laufend und regelmäßig fristgemäß bezahlt.

## Lage

Dieses ansprechende Mehrfamilienhaus befindet sich in einer begehrten Lage von Eschwege. Die Nähe zum Stadtzentrum, bietet optimalen Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben: Ein Kindergarten ist fußläufig in nur 300 Metern erreichbar, und die nächste Grundschule liegt praktisch direkt um die Ecke. Auch weiterführende Schulen sind gut erreichbar, darunter ein Gymnasium, das gegenüber liegt, sowie eine Realschule etwas mehr als einen Kilometer entfernt. Die verkehrsgünstige Anbindung an die Autobahn ermöglicht zudem eine unkomplizierte Erreichbarkeit von umliegenden Städten und Regionen. Dieses Haus präsentiert sich als ideales Investment in einer attraktiven und zentralen Wohn- und Geschäftslage.

## Ausstattung Beschreibung

- neuwertige Dachabdichtung aus Kunststoff
- trockener Keller
- Balkon
- Gasetagenheizung
- KfZ-Stellplätze auf dem Grundstück

## Impressionen



Ansicht nah



Hauseingang fern



Hauseingang

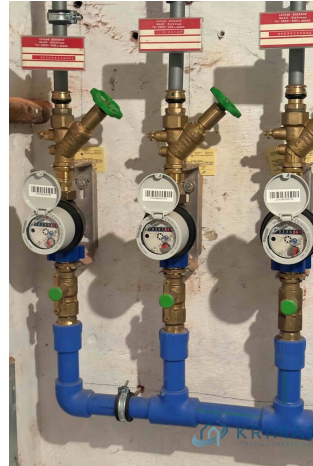


Hauseingangsfur mit Lamperie





Kellerabgang



Wasserverteilung neu



Fassade

## Ihr Ansprechpartner

Herr Thomas Reinboth  
KRIMAG GmbH Immobilienmanagement  
Höhenweg 10/12  
37276 Meinhard

Telefon: +49 5651 7409210

Mobil: +49 157 88417806

E-Mail: [info@anfragen.krimag.de](mailto:info@anfragen.krimag.de)

### **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.