

# EXPOSÉ

## Neubau von barrierefreien Eigentumswohnungen und einer Zahnarztpraxis im EG "Leuchtbergblick"

- seniorenrecht
- barrierefrei
- KfW-Standard 55
- Aufzug in alle Geschosse
- Stellplätze auf dem Grundstück
- Fußbodenheizung
- Parkett
- viel Licht durch bodentiefe Fenster
- vollverglaste Balkone
- moderne Bäder
- Gegensprechanlage mit Videosystem
- Vorrichtung für E-Ladesäulen (auf Wunsch auch gleich eingerichtet)



***Dünzebacher Straße 11, 37269 Eschwege***

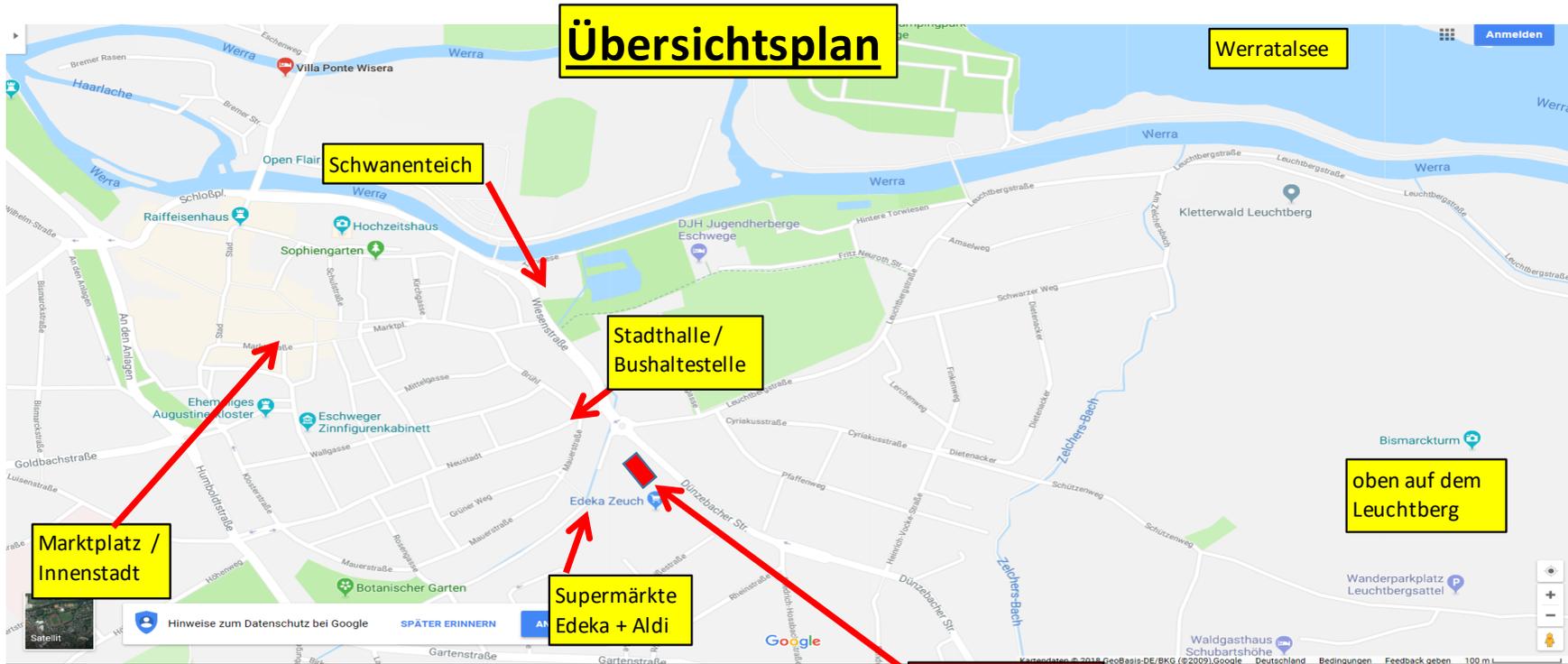


***Dünzebacher Straße 11, 37269 Eschwege***

# Luftbildaufnahme



***Dünzebacher Straße 11, 37269 Eschwege***



**NEUBAU**

|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>Fußwege ca.:</b>                 |
| 1 min Euronics                      |
| 1-2 min Edeka und Aldi              |
| 1-2 min Stadthalle / Bushaltestelle |
| 6 min Marktplatz / Innenstadt       |
| 9 min Werratalsee                   |

***Dünzebacher Straße 11, 37269 Eschwege***

# Lage Beschreibung

Hier entstehen moderne barrierefreie Eigentumswohnungen gehobenen Standards in bester Wohnlage von Eschwege. Der Neubau erhält einen Aufzug und erstreckt sich über 3 Etagen (3. ist Penthouse).

Besonders zu erwähnen ist die Nähe (ca. 10 min Fußweg) zum Naherholungsgebiet Werratalsee mit Badestrand, Segelclub, Ruderverein, Wanderwegen, zahlreichen Radwegen und vielen anderen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zu Fuß zu erreichen. Mittwochs und Samstags findet auf dem Marktplatz in Eschwege (ca. 6 min Fußweg) der Wochenmarkt mit vielen regionalen Ständen statt. Hier können sie Bio-Waren direkt vom Bauern kaufen.

Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ärzte und Apotheken finden Sie um die Ecke.

Eine Zahnarztpraxis erstreckt sich über das ganze Erdgeschoss.

Beginn des Neubaus ist bereits erfolgt, Fertigstellung Anfang 2022.

## - Einige Ausstattungsdetails:

- generelle Barrierefreiheit
- Aufzug
- Fußbodenheizung
- Parkett
- viel Licht durch bodentiefe Fenster
- vollverglaste Balkone
- moderne Bäder
- Stellplatz für Auto hinter dem Haus
- Gegensprechanlage mit Videosystem
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Vorrichtung für E-Ladesäulen (auf Wunsch auch gleich eingerichtet)

***Dünzebacher Straße 11, 37269 Eschwege***

## **Wohn- und Esszimmer + offene Küche**



***Dünzbacher Straße 11, 37269 Eschwege***

## **Wohnzimmer mit Blick Richtung Garten**



***Dünzebacher Straße 11, 37269 Eschwege***

## **Balkon und Parkplatz**



***Dünzebacher Straße 11, 37269 Eschwege***

## Badezimmer



***Dünzbacher Straße 11, 37269 Eschwege***

## Schlafzimmer



***Dünzebacher Straße 11, 37269 Eschwege***

## **Gäste- WC und Arbeits-/Gäste-/Kinderzimmer**



***Dünzebacher Straße 11, 37269 Eschwege***

## **Immobilien­daten auf einen Blick**

|                    |   |
|--------------------|---|
| Lage:              | 37269 Eschwege, Dünzebacher Straße 11   |
| Immobilientyp:     | barrierefreie Eigentumswohnungen mit Zahnarztpraxis   |
| Baujahr:           | 2020 / 2021   |
| Zustand:           | Neubau / Erstbezug  |
| Anzahl der Zimmer: | 4 bis 7, je nach Wohnungsgröße  |
| Etagenanzahl:      | 3 inkl. Penthouse, ohne Keller  |
| Einheiten:         | 5 Wohneinheiten und eine Zahnarztpraxis   |
| Wohnfläche :       | von ca. ca. 90 qm bis ca. 130 qm  |
| Bauweise:          | massiv / energiesparende Bauweise nach aktuell gültiger EneV  |
| Heizung:           | Gasbrennwertheizung, gekoppelt nach energetischer Notwendigkeit wie<br>z.B. Solarthermie oder Photovoltaik, Fußbodenheizung   |
| Stellplatzart:     | 1 Stellplatz im Freien je Wohnung auf dem Grundstück mit Vorrichtung für E-Ladesäulen   |
| Baubeginn:         | bereits erfolgt   |
| Bezugsfertig:      | geplant Anfang 2022   |
| Kaufpreise:        | Wohnungen ab 270.000,-€<br>Stellplatz im Freien 6.000,-€  |
| Hausgeld:          | für die Hausverwaltung geplant ca. 30€ pro Wohneinheit/Monat / für Vermietung zusätzlich ca. 20€ pro Wohneinheit/Monat<br>ggf. erforderliche Nebenkostenabrechnung je Einheit ca. 40,00 € / Startkapital 1.500€ + monatl. Vorauszahlung ca. 200€ je Einheit |
| Provision:         | keine Maklerprovision   |

**Änderungen aufgrund von technischen und sonstigen Erfordernissen während der Bauausführung bleiben vorbehalten.**

***Dünzebacher Straße 11, 37269 Eschwege***