



EXPOSÉ

**Freistehendes Zweifamilienhaus
Am Steingraben 33
37269 Eschwege**

- **Modern und hell:**

Die offene Bauweise des Hauses beschert wohl fühlen in seiner höchsten Form.

- **Familie hat Vorrang:**

Auf ca. 233 m² Wohn-Nutzfläche hat Ihre Familie ausreichend Platz.

- **Nachhaltig:**

Geringe Nebenkosten durch Hybridheizung und Photovoltaikanlage.

www.hühner-immobilien.de

EIN HAUS FÜR BESONDERE MENSCHEN!



Diese Immobilie ist kein nullachtfünfzehn Haus und für Menschen gebaut, die Individualität suchen und diese tagtäglich Leben wollen.





DIE ECKDATEN DER IMMOBILIE:

- Massiv gebaut
- voll unterkellert
- Baujahr 1979
- 862 m² Grundstück
- ca. 200 m² Wohnfläche
- ca. 290 m² Wohn-Nutzfläche
- 6 Zimmer
- Klinkerfassade

Einzigartig, exklusiv, modern und freistehend direkt am Naturschutzgebiet gelegen.



VERLIEBT IN NEBENKOSTEN



Energiekosten sind ein wesentlicher Faktor bei der Berechnung der Gesamtkosten und aus diesem Grund sind Sie bei dieser Immobilie auf der sicheren Seite. Durch den Einbau der Photovoltaik-Anlage sowie der Hybridheizung wurde an langfristig günstige Nebenkosten geachtet. Sie werden die monatlichen Nebenkosten im Vergleich zu anderen Häusern lieben.

DER WOW-EFFEKT

Schon beim Betreten des Hauses über die moderne Haustür mit Fingerscan spüren Sie den besonderen Charakter dieser Immobilie. Der Eingangsbereich führt Sie direkt in den großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereich mit großen Fensterfronten, die eine einladende und offene Atmosphäre schaffen.

Das Herzstück des Hauses bildet die moderne, offene Küche mit hochwertigen Elektrogeräten, die nahtlos in den Wohn- und Essbereich übergeht – perfekt für gemeinsames Kochen und gesellige Abende.

Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse, die zum entspannten Frühstück im Freien und zum Verweilen einlädt.



KAUFPREIS: 429.000 € *

*zzgl. 5,95 % inkl. MwSt. Maklercourtage

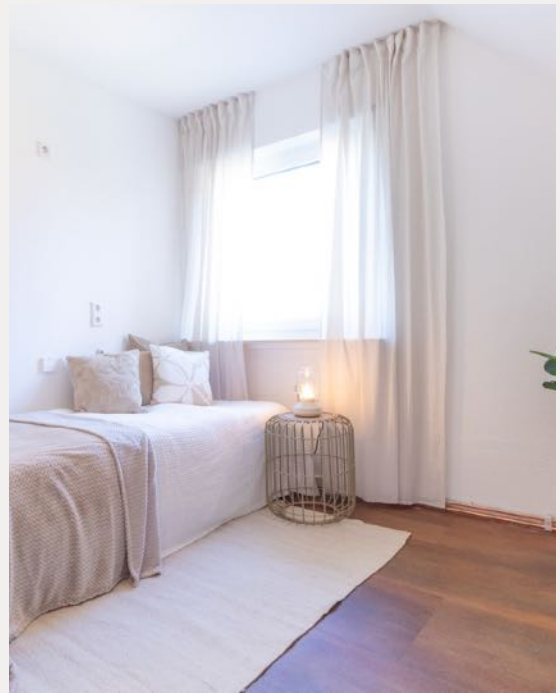
IMPRESSIONEN



Wohnen - Sie werden es lieben...







...Schlafraum...





WOHN- UND NUTZFLÄCHEN- BERECHNUNG

**Wohn- und
Nutzfläche
Gesamt:
291,05 m²**

ERDGESCHOSS:

Flur 12,88 m²
Bad 5,54 m²
Flur 13,83 m²
Küche/ Essbereich 23,66 m²
Wohnbereich 31,39 m²
Schlafzimmer 17,68 m²
Abstellraum 1,93 m²
Terrasse 10,00 m²
Gesamt: 117,00 m²

DACHGESCHOSS:

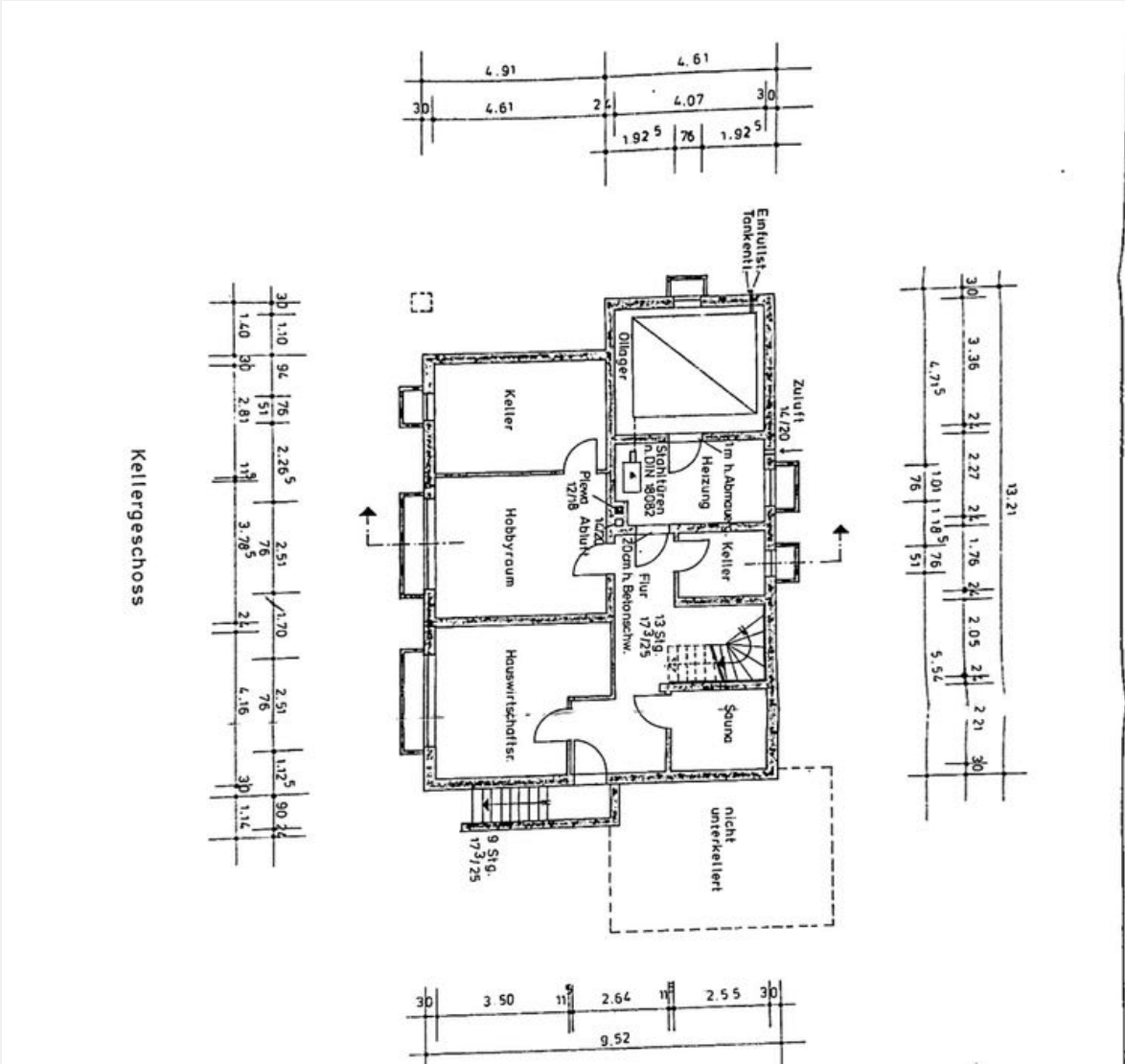
Flur - 8,50 m²
Wohnzimmer - 40,20 m²
Schlafzimmer - 11,04 m²
Bad - 7,45 m²
Küche 12,69 m²
Abstellraum 3,8 m²

Gesamt: 83,30 m²

KELLER:

Flur - 7,31 m²
Mehrzweckraum - 14,56 m²
Mehrzweckraum 2 - 17,42 m²
Keller 1 - 12,95 m²
Keller 2 - 19,16 m²
Keller 3 - 4,49 m²
Keller 4 - 5,63 m²
Heizungsraum - 9,23 m²
Gesamt: 90,75 m²

GRUNDRISS E



Kellergeschoss

Keller

AUSSENANSICHT + GARTEN



"In diese Immobilie ziehen Sie ein und können sich direkt wohlfühlen."

- Fußböden, Parkett und Fliesen
- Neue Heizkörper
- Exklusive Küche
- Photovoltaikanlage
- Hybridheizung
- Wallbox in der Garage
- Neue Fenster in Dachgeschoss
- Neue Haustür mit Fingerscan
- Terrasse
- Klinkerfassade

DIE LAGE



Am Steingraben 33
37269 Eschwege

Eschwege ist eine idyllische Kreisstadt im nordhessischen Werra-Meißner-Kreis, eingebettet in die malerische Landschaft des Werratal. Die charmante Fachwerkstadt bietet eine gute Mischung aus natürlicher Umgebung und urbaner Infrastruktur. Eschwege überzeugt mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, einer gut ausgebauten Infrastruktur sowie einer hohen Lebensqualität. Die Altstadt mit ihren historischen Gebäuden und engen Gassen verleiht der Stadt einen besonderen Charakter.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage am südlichen Stadtrand von Eschwege in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten, wie ein Supermarkt, sind in etwa 1,2 km Entfernung erreichbar. Die Grundschule und weiterführende Schulen liegen in einem Umkreis von 2 km. Eine Bushaltestelle, die eine Anbindung an die Innenstadt bietet, befindet sich nur 450 m entfernt. Die Innenstadt selbst mit ihrem breiten Angebot an Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist rund 2 km entfernt. Für naturnahe Freizeitaktivitäten liegen der Werratalsee (ca. 3,5 km) sowie mehrere Wander- und Radwege in der Umgebung in bequemer Reichweite. Medizinische Versorgung ist durch mehrere Arztpraxen und ein Krankenhaus, das lediglich 3 km entfernt ist, gewährleistet. Die Region ist bekannt für ihre schöne Natur und hohe Freizeitqualität. Die verkehrstechnische Anbindung ist ebenfalls gut; die Bundesstraße B27 liegt etwa 1,5 km entfernt und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

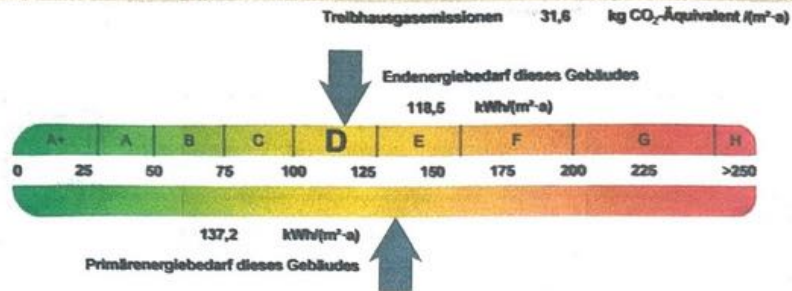
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

HE-2025-006046604

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 137,2 kWh(m²-a) Anforderungswert 125,0 kWh(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_v³

Ist-Wert 0,85 W/(m²-K) Anforderungswert 0,56 W/(m²-K)

Sonstiger Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

118,5 kWh/(m²-a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁴
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

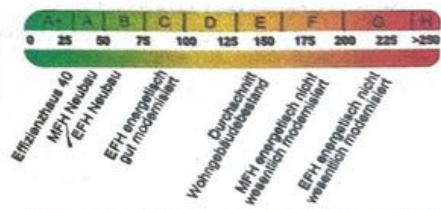
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Elektrische Wärmepumpe	36,7 %	100 %	36,7 %
			Summe ⁸
			36,7 %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
	%
	%
Summe ⁸	
	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_v), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnutzung möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MPH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE in der Wärmebereitstellung der Einzelanlage aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder ausgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE in der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN



Hühner Immobilien

Ulmenweg 2 | 34327 Körle
Geschäftsführer: Beata Hühner-Klimczak
Gewerbeurlaubnis nach §34c GewO der
Mobil. 0157 - 58553440
E-Mail: info@huehner-immobilien.de

1. Vorbemerkungen

Die oben genannte Firma (nachstehend „Makler“ genannt) ist als Unternehmer im Sinne von § 14 Bürgerlichem Gesetzbuch (nachfolgend „BGB“ genannt) in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gEGen Entgelt (Provision) tätig. Die Firma versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen. Diese AGB sind GEGenstand eines mündlichen oder schriftlichen Maklervertrages.

2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie als auch der Käufer sein.

Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kaufvertrag gemeint. Soweit einzelvertragliche REGelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen REGelungen vor.

3. Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z. B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet um Leistungen von ihm abzurufen (z. B. Exposé). Gemäß § 656a BGB bedarf „ein Maklervertrag, der den Nachweis der GeLEGenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum GEGenstand hat, (...) der Textform“. Ausreichend ist eine Vereinbarung z. B. über E-Mail.

4. GEGenseitige Verpflichtung

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.

5. Vorkenntnis

Der Kunde erkennt das Angebot des Maklers als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich, spätestens innerhalb von drei Werktagen, unter Angabe der Quelle zu widersprechen. Hierzu genügt ein Schreiben oder E-Mail an den Makler.



IMPRESSUM-ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

6. Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen, die der Kunde vom Makler erhält, sind nur und einzig und allein für ihn bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem er die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber dem Makler Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten.

7. Doppeltätigkeit des Maklers

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auf Käufer provisionspflichtig tätig werden.

Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf der Makler nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.

8. Maklerprovision

Es gilt der im Inserat oder Exposé genannte Provisionsatz. Bei Kaufobjekten in Hessen 5,95 % des notariellen Verkaufspreises inkl. MwSt. vom Käufer. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein rechtswirksamer Kaufvertrag zustande kommt. Damit der Makler für den Käufer und Verkäufer tätig werden kann, muss der Käufer entsprechend § 656a BGB (Textformerfordernis) die Beauftragung des Maklers bestätigen.

9. Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages

Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird.

10. Haftung, HaftungsbEGrenzung

Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben auf Plausibilität und Richtigkeit geprüft. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Makler jedoch keine Haftung. Die Haftung des Maklers ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten bEGrenzt.

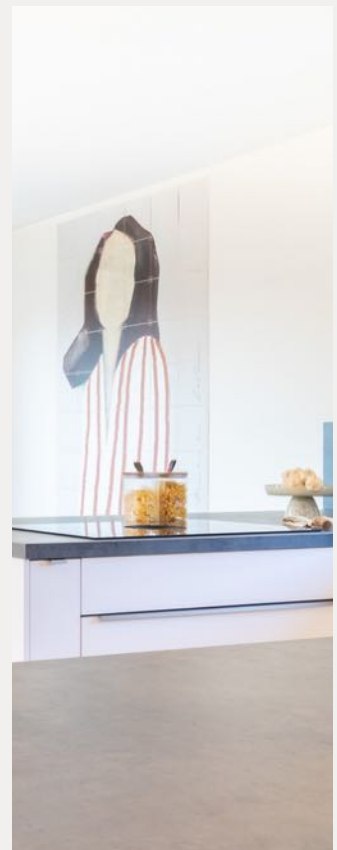
11. Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die jeweils nichtige oder unwirksame Bestimmung soll durch die ersetzt werden, die dem ursprünglich gewollten und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

12. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers. Dem Makler bleibt das Recht unberührt den Gerichtsstand des Kunden zu wählen.

Alle Objektfotos in diesem Exposé wurden von Marlinder Robinson fotografiert. Objektfotos sind urheberrechtlich geschützt. Bilder zur Lage des Standorts und der Immobilie: Google Inc./ Google Maps



WIDERRUFSBELEHRUNG

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief oder E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Absatz 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312g Absatz 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

Hühner Immobilien Beata Hühner-Klimczak
Ulmenweg 2
34327 Körle
E-Mail-Adresse: info@huehner-immobilien.de

Folgen des Widerrufs

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren beziehungsweise herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.
Ende der Widerrufsbelehrung

.....
.....

Vorlage zum Widerruf:

Widerruf des Maklervertrages

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widerrufe ich innerhalb der gesetzlichen Frist den oben genannten mit Ihnen abgeschlossenen Vertrag.

Ort, Datum:

.....

(Unterschrift aller Vertragspartner)



IHR VERKAUF IST BEI UNS IN SICHEREN HÄNDEN!



IHR ANSPRECHPARTNER
BEATA HÜHNER-KLIMCZAK

"Jede Immobilie ist einzigartig und für mich stehen Verkäufer und Käufer im Mittelpunkt der Interessen. Ich stehe Ihnen als Berater beim Kauf bzw. Verkauf vermittelnd und fair zur Seite.

Durch meine 10-jährige Erfahrung in der Vermittlung von Immobilien bin ich mir meiner Verantwortung Ihnen gegenüber bewusst und lebe diese jeden Tag."

Ulmenweg 2
34327 Körle
Tel.: 0157-58553440
www.huehner-immobilien.de

© HÜHNER IMMOBILIEN – Nur zur
internen Nutzung.
Weitergabe und Vervielfältigung – auch
auszugsweise – nur mit schriftlicher
Genehmigung.