

Hessisch Lichtenau

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Anbau und deutlich verbessertem Grundriss

Objektnummer: 24037015

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.403 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24037015   |
| Wohnfläche   | ca. 189 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 7          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1935       |
| Stellplatz   | 3 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 250.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 209.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.05.2034     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befeuernng                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2000           |

Objektnummer: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1935 steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1403 m<sup>2</sup> in guter Wohnlage. Die Wohnfläche von ca. 189 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 7 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer, Küche, Kellerbar, Kaminzimmer und 3 Bäder. Das Haus wurde 2018 modernisiert und verfügt über eine moderne Heizungsanlage sowie eine Dachdämmung für erhöhten Wohnkomfort. Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer, eine gemütliche Küche mit Essbereich und Zugang zum Balkon sowie ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer mit Einbauschränken, ein Arbeitszimmer und die modernen Bäder. Das Haus zeichnet sich durch eine solide Bausubstanz und eine hochwertige Ausstattung aus. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Der großzügige Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen und für gesellige Stunden im Freien. Im Innenhof befinden sich noch zwei massiv gebaute Garagen, eine mit überdachtem Freisitz und eine mit Holzlager. Die Liegenschaft befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Nähe. Dieses Haus bietet eine ideale Wohnlösung für eine Familie, die ein modernisiertes und geräumiges Haus in einer guten Wohngegend sucht.

Objektnummer: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Alles zum Standort

Eingebettet in einer märchenhaften Landschaft liegt die Kleinstadt Hessisch Lichtenau, die nicht umsonst als das „Tor zum Frau Holle Land“ betitelt wird. Das Stadtgebiet umfasst 13 Stadtteile und ist die Heimat von rund 13.000 Einwohner. Umgeben von historischen Gebäuden, schönen Parks und zahlreichen Wanderwegen genießt die Stadt zu dem eine sehr gute Infrastruktur. Sie verfügt über zwei städtische Kindergärten und zwei Kindergärten in freier Trägerschaft der Arbeiterwohlfahrt und der evangelischen Kirche. Ein Schulbesuch von der Grundschule bis zur Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe (Abitur) ist möglich. Für die Freizeitgestaltung bietet die Stadt Hessisch Lichtenau einen Hallenbad, diverse kulturelle Veranstaltungen durch die Kulturfördergemeinschaft sowie ein Jugendzentrum. Entspannung ist in den Parkanlagen Karpfenfängerteich und Frau-Holle-Park zu finden. Auch besteht in Hessisch Lichtenau eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten über diverse Supermärkte, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Bäckereien, Haushaltswaren, Schreibwaren bis hin zum Baumarkt. Die Anbindungen an den Bus- und Schienenverkehrs sind sehr gut, sodass man hier auf das Auto verzichten kann. Die Kleinstadt liegt an der B7 zwischen den Kreisstädten Eschwege und Kassel. Sie hat eine direkte Anbindung zu der A44, die jetzt schon teilweise fertiggestellt ist. Diese Autobahn verbindet Hessisch-Lichtenau mit Kassel und über Eschwege auch Herleshausen und Eisenach. Nahe liegende Städte sind Kassel (ca. 26 Km), Hann. Münden (ca. 40 km), Witzenhausen (ca. 23 Km), Melsungen (17 Km), Eisenach (ca. 57 Km), Göttingen (ca. 52 Km), Bad Hersfeld (ca. 52 Km) und die Kreisstadt Eschwege (ca. 30 Km)

Objektnummer: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 209.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Göbel

---

Marktplatz 30 Eschwege  
E-Mail: [eschwege@von-poll.com](mailto:eschwege@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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