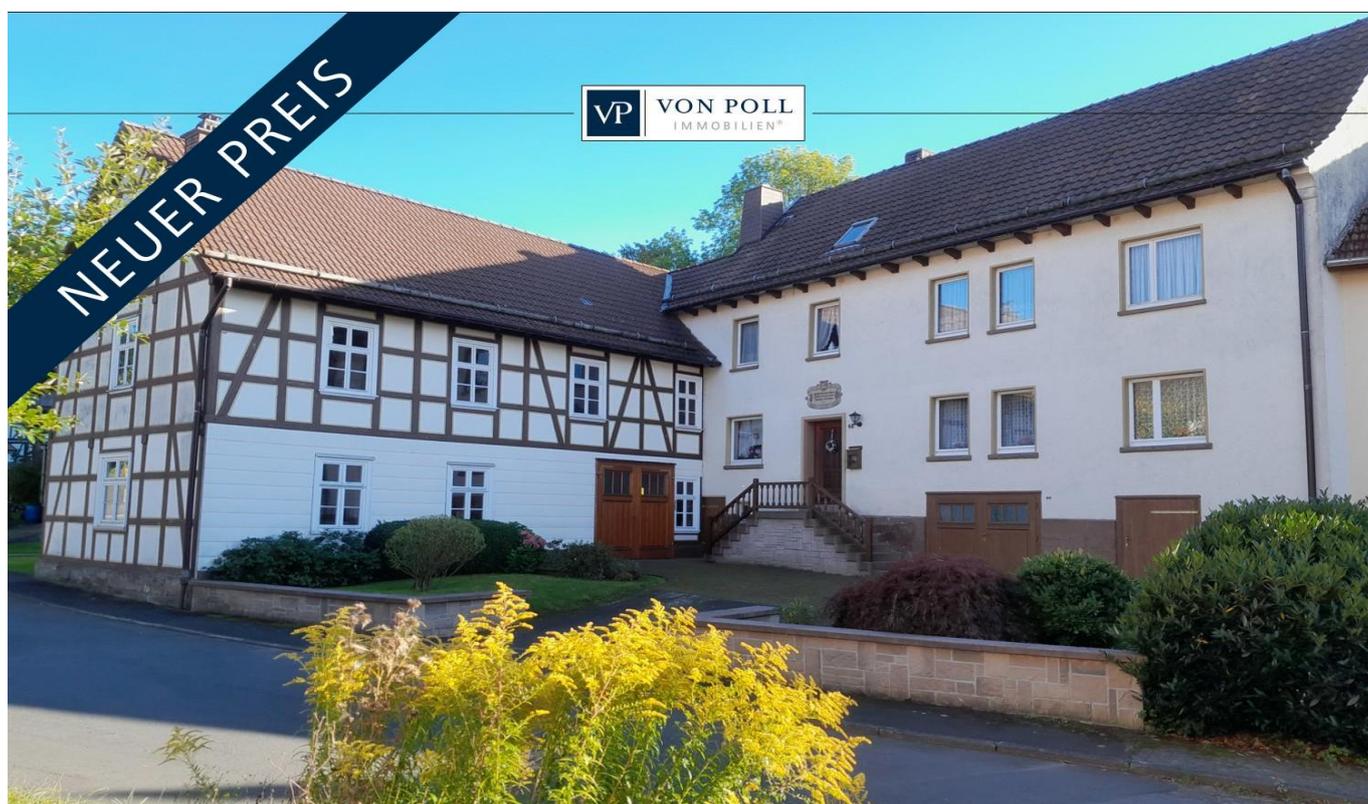


Hessisch Lichtenau / Reichenbach

# Hobby und Wohnen in einer Immobilie - Einfamilienhaus mit Holzwerkstatt und Scheune

Property ID: 24037003



PURCHASE PRICE: 195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.063 m<sup>2</sup>

Property ID: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## At a glance

Property ID	24037003
Living Space	ca. 220 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1954
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	195.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1980
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 200 m <sup>2</sup>
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	305.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.02.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## The property



Property ID: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## The property



Property ID: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## The property



Property ID: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## The property



Property ID: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## The property



Property ID: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## The property



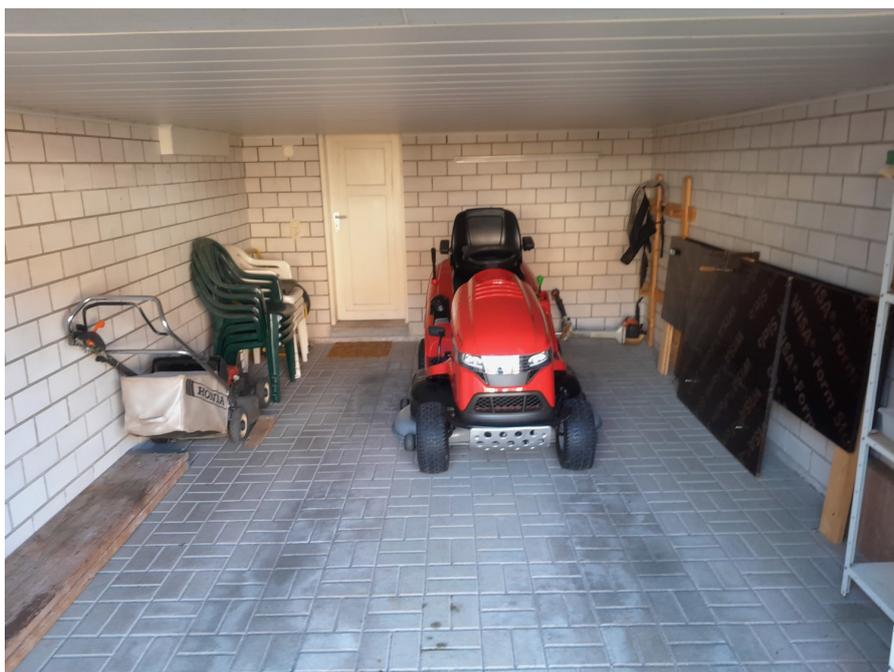
Property ID: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## The property



Property ID: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## The property



Property ID: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## The property



Property ID: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## The property



Property ID: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## A first impression

Sie sind Hobby-Schreiner und suchen eine Werkstatt mit angrenzendem Wohngebäude und Lagerfläche? Hier werden Sie fündig. In unserem Angebot vereinen sich Hobby, große Lagerflächen und ein Wohnhaus mit ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Jahr 1954 wurde das Wohnhaus erbaut und in 1980 modernisiert. Es verfügt über insgesamt neun Zimmer, davon mindestens vier Schlafzimmer und zwei Bäder, verteilt auf zwei Ebenen. Den Mittelpunkt bildet das zentrale Treppenhaus. Vom Eingangsbereich sind alle Zimmer im Erdgeschoss erreichbar. Eine Küche mit angrenzendem Esszimmer befindet sich linksseitig. Vervollständigt wird diese Ebene durch ein Badezimmer sowie das großzügige mit Parkett ausgestattete Wohnzimmer. Eine breite Holzterrasse bringt Sie in das erste Obergeschoss. Hier stehen weitere Kinder- oder Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung. An das Schlafzimmer angrenzend befindet sich ein überdachter Balkon (Südausrichtung), welcher mit Glasscheiben verschließbar ist. So können Sie auch noch zur kälteren Jahreszeit dort gemütliche Stunden verbringen. Auf dem Dachboden stehen weitere Räume zur Verfügung, welche als Gästezimmer oder Büro genutzt werden können. Eine Öl-Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen in allen Räumen. Zur Unterstützung der Heizung und des Geldbeutels könnte ein gemütlicher Holzofen eingebaut werden. Dies ist auch in der angrenzenden Werkstatt möglich. Durch einen separaten Eingang ist die Schreinerei zugänglich. Die Werkstatt befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist noch mit Geräten zur Holzbearbeitung ausgestattet. Dies lässt jedes Herz höherschlagen. Egal ob zum Bearbeiten oder zur Lagerung stehen hier Arbeitsflächen auf zwei Ebenen zur Verfügung. Linksseitig des Gebäudes führt eine Zufahrt auf den gepflasterten Innenhof und zu einem Eingang der Scheune. Die großzügige Scheune erstreckt sich über drei Ebenen. Die Zufahrten sind von zwei Seiten möglich und bieten so vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wie die Haltung von Tieren, diverse Stellplätze und Lagerfläche unterschiedlichster Art. Durch die vorhandenen Tore können die erste und dritte Ebene direkt angefahren werden. Optional ist ein Kauf ohne Scheune mit entsprechender Preisanpassung möglich. Die ruhige Lage, sowie das vorhandene Nebengebäude und die gepflegte Scheune machen dieses Ensemble zu einem attraktiven Angebot für Interessenten, die Wohnen und Hobby nicht mehr länger trennen wollen.

Property ID: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## All about the location

Der idyllisch gelegene Ort Reichenbach hat ca. 250 Einwohner und liegt südöstlich des Zentrums der Kernstadt Hessisch Lichtenau am Nordfuß des Eisbergs (583 m ü NN), dem höchsten Berg des Stölzinger Gebirges und südöstlich des Schlossbergs (522m ü NN), auf dem sich die Burgruine Reichenbach befindet. Im Ort gibt es eine Metzgerei, ein Dorfgemeinschaftshaus, die Bushaltestelle sowie einen großen Spielplatz. Die Autobahnanbindung zur BAB 44 befindet sich in ca. 4 Kilometer Entfernung. Derzeit erfolgt der Ausbau des Glasfasernetzes. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten gibt es in der Kernstadt Hessisch Lichtenau. Dort befinden sich auch die Gesamtschule, mehrere Kindergärten, Ärzte und Apotheken sowie ein Hallenbad. Neben dem Hohen Meißner gilt Reichenbach als ein beliebtes Wanderziel, da es am Premiumwanderweg P10 des Geo-Naturpark Frau-Holle-Land als auch am Grimmsteig liegt. Erwähnenswert ist noch das Naturdenkmal „Große Steine“, der größte Dolomittfelsen in Nordhessen. In der Nähe befindet sich das Kreisjugendlager. Ein weiterer Anziehungspunkt ist die Klosterkirche aus dem 12. Jahrhundert mit den sichtbaren Grundmauern der Vorgängerkirchen. Ganz in der Nähe befindet sich das Museum des Burgvereins.

Property ID: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 305.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist H. Märchenhaft am Westhang des Meißners gelegen, treffen in Hessisch Lichtenau Tradition und Moderne aufeinander. Als fortschrittlicher Wirtschaftsstandort, der als Mittelzentrum durch seine unmittelbare Nähe zum Oberzentrum Kassel besticht, verzaubert "Heli" seine Bewohner und Besucher mit einer historischen Altstadt mit vielen markanten Fachwerkhäusern, kleinen Gassen, Parks und Gärten sowie verträumten Hinterhöfen. Hessisch Lichtenau kann auch über die "Deutsche Märchenstraße" erreicht werden. Hier leben Mythen und Geschichten rund um Frau Holle weiter. Diese finden Sie unter anderem im Frau-Holle-Park, auf dem Frau-Holle-Rundweg oder im Frau-Holle-Museum. Die Lage im Geo-Naturpark Frau-Holle-Land und inmitten einer traumhaften Mittelgebirgslandschaft mit zahlreichen Rund- und Premiumwegen ist ideal für Aktivurlauber, vor allem für Wanderer.

Property ID: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)