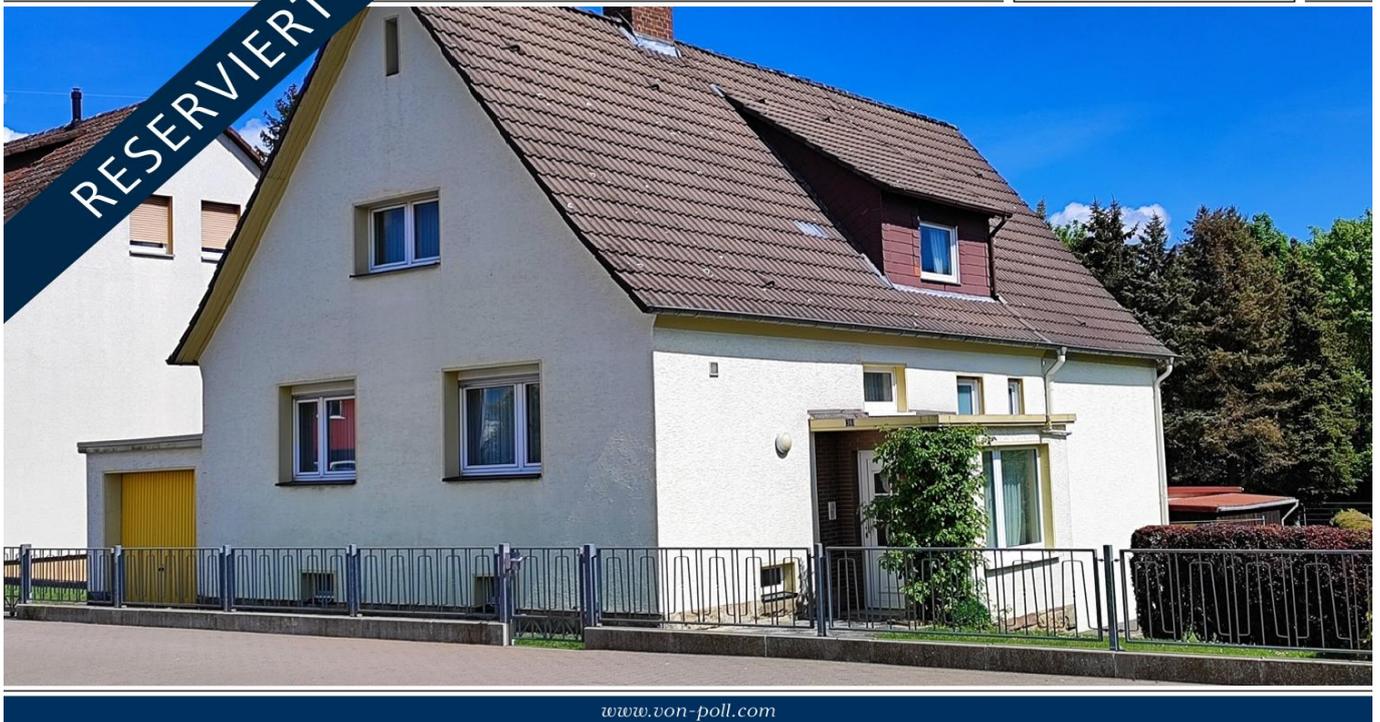


Hessisch Lichtenau

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Anbau und deutlich verbessertem Grundriss

Property ID: 24037015

RESERVIERT



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

**PURCHASE PRICE: 250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 189 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.403 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

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

Property ID: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## At a glance

Property ID	24037015
Living Space	ca. 189 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1935
Type of parking	3 x Garage

Purchase Price	250.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	209.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.05.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## The property



Property ID: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## The property



Property ID: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## The property



Property ID: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## The property



Property ID: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## The property



Property ID: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## The property



Property ID: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## The property



Property ID: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## The property



Property ID: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## The property



Property ID: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## The property



Property ID: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## The property



Property ID: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## A first impression

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.

Property ID: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## All about the location

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)

Property ID: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 209.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 24037015 - 37235 Hessisch Lichtenau

## 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)