

Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

# Gepflegtes Renditeobjekt mit 5 Wohnungen und Gewerbeeinheit in Hessisch Lichtenau

Property ID: 22037055

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 318,77 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 175 m<sup>2</sup>

Property ID: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

## At a glance

Property ID	22037055
Living Space	ca. 318,77 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	12
Bedrooms	5
Bathrooms	5
Year of construction	1650
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	375.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1990
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 109 m <sup>2</sup>

Property ID: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

## The property





Property ID: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

## The property



Property ID: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

## The property



Property ID: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

## The property





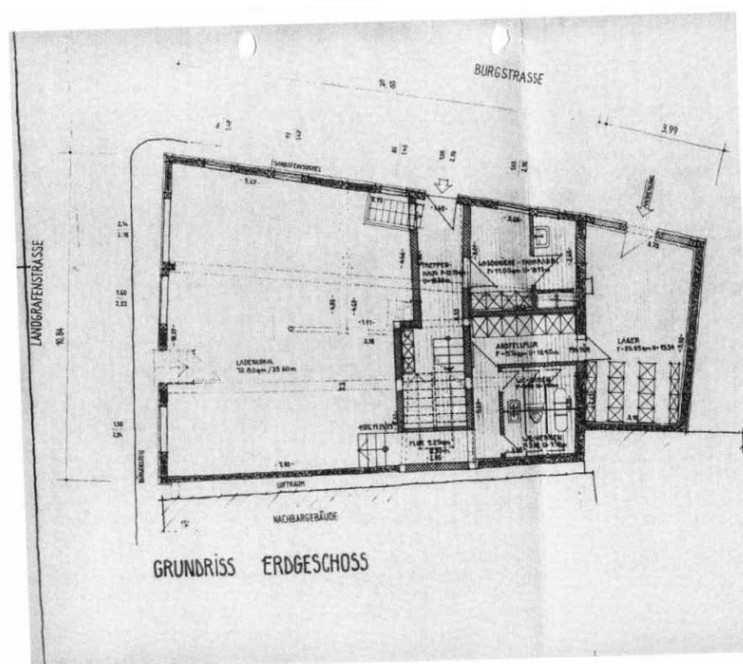
Property ID: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

## The property



Property ID: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

## The property



Property ID: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

## A first impression

In zentraler Lage befindet sich dieses Renditeobjekt mit einer Wohnfläche von ca. 318,77 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 175 m<sup>2</sup>. Das denkmalgeschützte Haus bietet insgesamt fünf Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit in direkter Stadtlage. Die Wohnungen sind hell und bieten dank ihrer optimalen Raumaufteilung ein angenehmes Wohnklima. Die Grundrisse sind funktional gestaltet und bieten genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Für die Mieter steht ein Lagerraum im Dachgeschoss zur Verfügung. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal einzustufen und bietet Ihnen den notwendigen Komfort. Die Immobilie ist in einem gepflegten Zustand und verschafft ein gutes Fundament für Ihre Investition. Renovierungs- und Sanierungsarbeiten wurden in den vergangenen Jahren fortlaufend durchgeführt. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit zusätzlichem Lagerraum kann Ihnen den Wunsch nach Selbstständigkeit mit dem gleichzeitigen Immobilienbesitz verwirklichen. Die Lage der Immobilie ist äußerst attraktiv. Sie profitieren von der zentralen Lage und guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend und ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einmalige Immobilie persönlich zu präsentieren.

Property ID: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

## Details of amenities

Wohnfläche ca. 318,77 m<sup>2</sup>

~ Ladenlokal ca. 109 m<sup>2</sup>

~ Wohnung 1. OG ca. 45,66 m<sup>2</sup>

~ Wohnung 1. OG ca. 79,28 m<sup>2</sup>

~ Wohnung 2. OG ca. 45,42 m<sup>2</sup>

~ Wohnung 2. OG ca. 83,41 m<sup>2</sup>

~ Wohnung DG ca. 65,00 m<sup>2</sup>



Property ID: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau – 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: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau – 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)