

Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

# Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und einem weiteren kleinen Gästezimmer

Property ID: 24037021



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

**PURCHASE PRICE: 310.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 255,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 422 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24037021 - 37235 Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

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

Property ID: 24037021 - 37235 Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

## At a glance

Property ID	24037021
Living Space	ca. 255,5 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1968
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	310.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2005
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24037021 - 37235 Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	212.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.05.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		

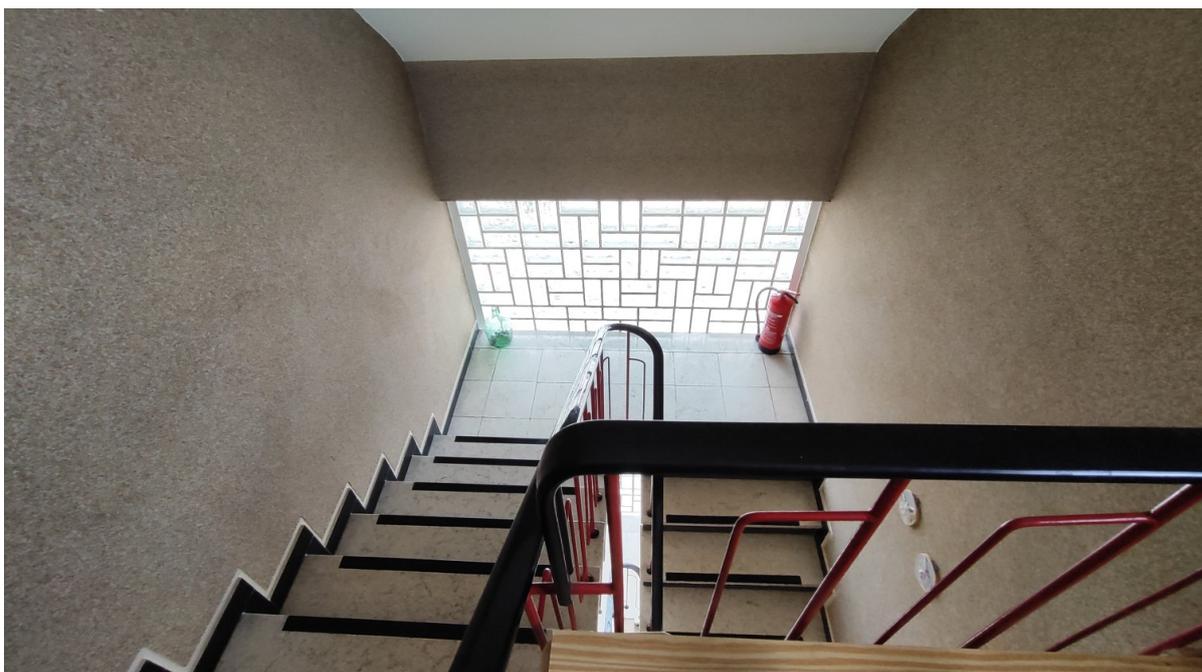
Property ID: 24037021 - 37235 Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

## The property



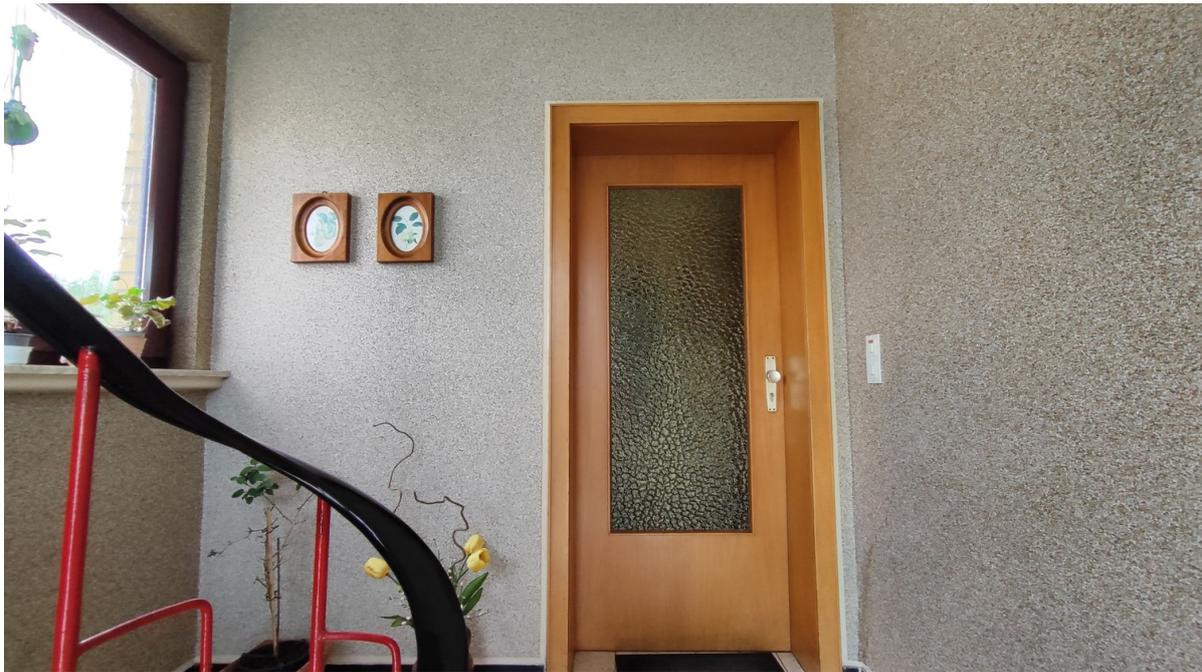
Property ID: 24037021 - 37235 Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

## The property



Property ID: 24037021 - 37235 Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

## The property



Property ID: 24037021 - 37235 Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

## The property



Property ID: 24037021 - 37235 Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

## The property



Property ID: 24037021 - 37235 Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

## The property



Property ID: 24037021 - 37235 Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau

## A first impression

Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1968 erbaut und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 355,5 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 422 m<sup>2</sup>. Es besteht aus drei Wohneinheiten: Zwei Dreizimmerwohnungen: Jede Wohnung verfügt über eine Küche, ein Bad mit Dusche und ein Gäste-WC. Diese Wohnungen bieten ausreichend Platz für Familien oder Paare. Eine Zweizimmerwohnung: Ideal für Singles oder ein kleines Haushalt. Auch hier sind Küche und Bad vorhanden. Ein kleines Gästezimmer: Perfekt als Büro, Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum. Die Raumaufteilung ist praktisch und bietet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt insgesamt über 9 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Bäder. Die Heizung wurde bereits im Jahr 2005 erneuert und auf eine effiziente Gaszentralheizung umgestellt. Die Ausstattung des Hauses ist von normaler Qualität und bietet alles, was man zum komfortablen Wohnen benötigt. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde regelmäßig instand gehalten. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Dieses Objekt eignet sich sowohl für Investoren, die nach einem geräumigen Renditeobjekt suchen, als auch für Anleger, die eine solide Immobilie mit Potenzial erwerben möchten.

Property ID: 24037021 - 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: 24037021 - 37235 Hessisch Lichtenau – Hessisch Lichtenau**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 212.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 24037021 - 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)