

Hessisch Lichtenau

# Charmantes Architektenhaus mit parkähnlichem Grundstück in Hessisch Lichtenau

????????? ??????????: 24037039



????? ?????????: 315.000 EUR • ??????????: ca. 190,51 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ??????? ???? : 1.031 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24037039 - 37235 Hessisch Lichtenau

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24037039 - 37235 Hessisch Lichtenau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24037039	????? ???????	315.000 EUR
????????????	ca. 190,51 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	9	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4	?????????	???????
??????????	2	????????????	????????????
????? ?????????????	1973	????????????????	ca. 67 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????????????????	???????
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24037039 - 37235 Hessisch Lichtenau

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	248.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	26.10.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	G
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	?????	???????????????	



???????? ??????????: 24037039 - 37235 Hessisch Lichtenau

?? ?????????





???????? ??????????: 24037039 - 37235 Hessisch Lichtenau

?? ?????????





???????? ??????????: 24037039 - 37235 Hessisch Lichtenau

?? ?????????





???????? ??????????: 24037039 - 37235 Hessisch Lichtenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24037039 - 37235 Hessisch Lichtenau

?? ?????????





???????? ??????????: 24037039 - 37235 Hessisch Lichtenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24037039 - 37235 Hessisch Lichtenau

?? ?????????





???????? ??????????: 24037039 - 37235 Hessisch Lichtenau

?? ?????????





???????? ??????????: 24037039 - 37235 Hessisch Lichtenau

?? ?????????





??????? ????????: 24037039 - 37235 Hessisch Lichtenau

?? ????????





???????? ??????????: 24037039 - 37235 Hessisch Lichtenau

?? ?????????





???????? ?????: 24037039 - 37235 Hessisch Lichtenau

?? ????????



???????? ??????????: 24037039 - 37235 Hessisch Lichtenau

??? ?????? ???????????

Das 1973 erbaute Architektenhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 190,51 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 1031 m<sup>2</sup> ausreichend Raum für eine große Familie. Insgesamt stehen neun Zimmer zur Verfügung, darunter fünf Schlafzimmer, die sämtliche Anforderungen an private Rückzugsorte erfüllen. Im Erdgeschoss befinden sich die Wohnräume mit einer beeindruckenden Fensterfront, die den Raum mit natürlichem Licht durchflutet. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt für Wärme und Gemütlichkeit an kühleren Tagen. Durch die angrenzende Terrasse bietet sich die Möglichkeit, den großzügigen Garten bequem zu erreichen und von dort aus den Blick auf den Teich mit Wasserlauf genießen zu können. Der Travertinboden, der im Eingangsbereich und Wohnzimmer verlegt ist, verleiht dem Haus eine besondere Note und ist zugleich pflegeleicht. Die Küche ist funktionell eingerichtet und bietet ausreichend Platz für alle notwendigen Geräte und Utensilien. Angrenzend befinden sich zwei Abstellkammern, welche zusätzlichen Stauraum bieten. Das Erdgeschoss beherbergt außerdem eines der beiden Badezimmer, welches mit Tageslicht und barrierefreier Dusche ausgestattet ist. Ein Arbeitszimmer mit viel Tageslicht vervollständigt diese Ebene. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich vier der fünf Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer. Das WC ist vom Badezimmer getrennt. Alle Räume sind gut geschnitten und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Drei Zimmer haben einen direkten Zugang zu einem Balkon, der zusätzliche Erholungsräume im Freien bietet. Der Abstellraum bietet zusätzliche und praktische Lagermöglichkeiten. Hinzu kommt noch das Ausbaupotential des Spitzbodens um weiteren Wohnraum zu schaffen. Im Souterrain des Hauses befinden sich zwei weitere Wohnräume, die nach individuellen Bedürfnissen genutzt werden können. Somit ist beispielsweise Platz für ein Homeoffice, ein Fitnessraum oder eine Gästeunterkunft vorhanden. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Garten. Ein weiteres Highlight des Anwesens ist der parkähnlich gestaltete Garten, welcher mit seiner weitläufigen Fläche verschiedene Nutzungsmöglichkeiten wie Entspannung und Gartengestaltung eröffnet. Der Teich mit Wasserlauf fügt dem Garten eine besondere Note hinzu. Die Heizungsart des Hauses ist eine Zentralheizung / Fußbodenheizung, die für gleichbleibende Wärmeverteilung in allen Räumen sorgt. An allen Fenstern sind elektrische Rollläden vorhanden. Eine Garage mit zusätzlicher Lagerfläche stellt ausreichend Platz für Fahrzeuge und weitere Geräte zur Verfügung. Die Lage des Hauses bietet eine ruhige, aber dennoch zentrale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Somit sind alle wesentlichen Einrichtungen schnell und bequem erreichbar. Insgesamt präsentiert sich dieses Architektenhaus als ein attraktives Zuhause mit vielseitigem Raumangebot und praktischer Ausstattung. Eine Besichtigung, die nach Vereinbarung

möglich ist, lohnt sich, um sich einen umfassenden Eindruck der Immobilie zu verschaffen. Der Energieausweis befindet sich in Erstellung.

???????? ??????????: 24037039 - 37235 Hessisch Lichtenau

???????????????????? ???? ????????????

Wohnfläche ca. 190,51 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss:

- ~ Küche ca. 9,36 m<sup>2</sup>
- ~ Badezimmer ca. 5,25 m<sup>2</sup>
- ~ Arbeitszimmer ca. 13,65 m<sup>2</sup>
- ~ Esszimmer ca. 11,00 m<sup>2</sup>
- ~ Wohnzimmer ca. 34,54 m<sup>2</sup>
- ~ Flur ca. 7,74 m<sup>2</sup>

ausgebautes Dachgeschoss:

- ~ Schlafzimmer ca. 18,92 m<sup>2</sup>
- ~ Kinderzimmer ca. 13,73 m<sup>2</sup>
- ~ Schlafzimmer ca. 11 m<sup>2</sup> (Dachschräge)
- ~ Schlafzimmer ca. 9,34 m<sup>2</sup>
- ~ Abstellraum ca. 1,33 m<sup>2</sup>
- ~ Badezimmer ca. 7,20 m<sup>2</sup>
- ~ WC ca. 2,64 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss:

- ~ Nutzfläche ca. 45,46 m<sup>2</sup>
- ~ Hobbyraum ca. 31,05 m<sup>2</sup>
- ~ Gästezimmer ca. 13,76 m<sup>2</sup>
- ~ Garage ca. 31,16 m<sup>2</sup>



??????? ???????: 24037039 - 37235 Hessisch Lichtenau

??? ??? ??? ????????????

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 ein Hallenbad, diverse kulturelle Veranstaltungen durch die Kulturfördergemeinschaft sowie ein Jugendzentrum. Entspannung ist in den Parkanlagen Karpfenfängerteich und Frau-Holle-Park zu finden. Auch bestehen 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 an die BAB A44, welche Hessisch-Lichtenau mit Kassel und über Eschwege auch Herleshausen und Eisenach verbindet. 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)

???????? ??????????: 24037039 - 37235 Hessisch Lichtenau

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 248.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist  
Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist  
G.

???????? ??????????: 24037039 - 37235 Hessisch Lichtenau

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

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)