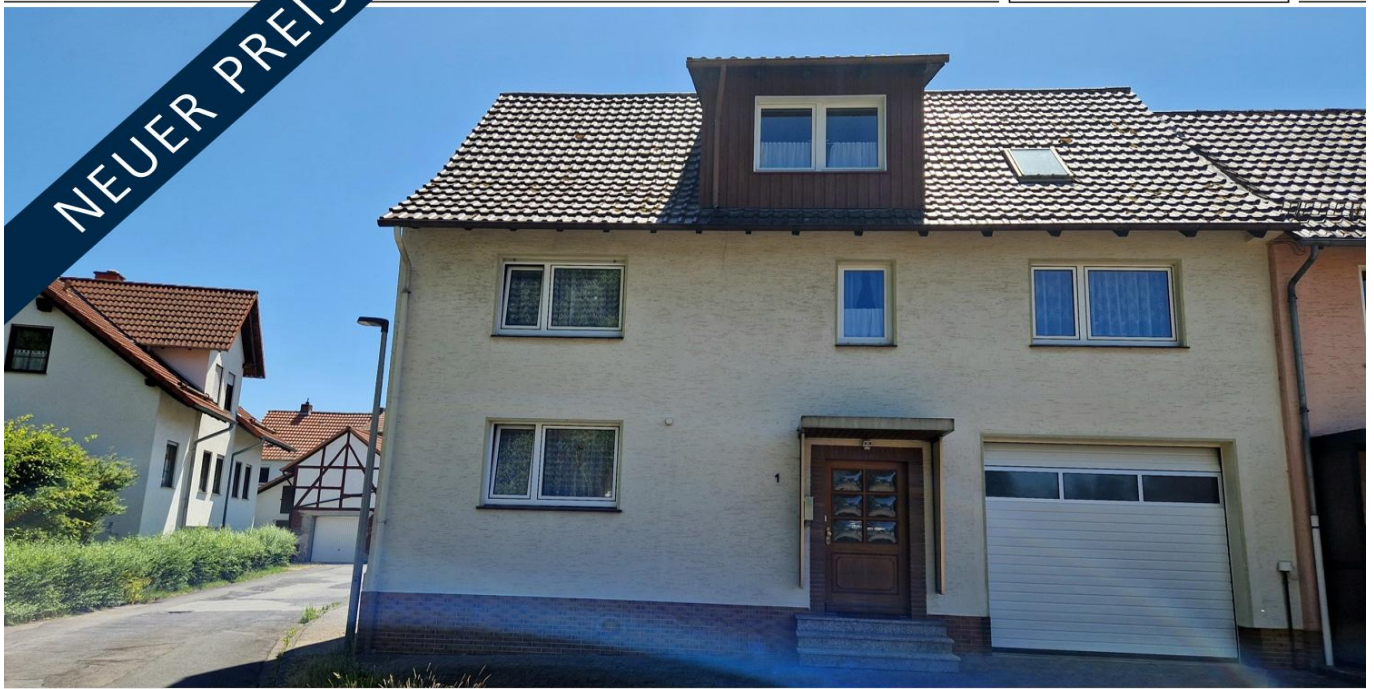


Hessisch Lichtenau / Walburg

## Attraktives Einfamilienhaus mit viel Platz und 3 Garagen in Hessisch Lichtenau OT

????????? ??????????: 25037028

NEUER PREIS



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

???? ??????: 199.000 EUR • ??????????: ca. 231 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 503 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

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

??????? ?????????: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

?? ??? ??????

|                                  |                                                              |                |                                                                                       |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ?????????                | 25037028                                                     | ????? ???????  | 199.000 EUR                                                                           |
| ???????????                      | ca. 231 m²                                                   | ??????         | ?????????????                                                                         |
| ????? ???????                    | ?????????????? ??????                                        | ?????????????? | ?????????????????                                                                     |
| ?????????                        | 7                                                            | ?????????????  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????????? ???<br>??????????? | 5                                                            | ?????????      | ????????                                                                              |
| ???????????                      | 2                                                            | ?????????????? | ??????????????                                                                        |
| ????? ??????????????             | 1956                                                         | ?????????      | ?????????, WC                                                                         |
| ?????? ??????????????            | 2 x ??????????????<br>?????? ??????????????,<br>3 x ???????? | ?????????      | ?????????????, ??????,<br>???????????                                                 |

??????? ??????????: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

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

|                    |            |                    |                |
|--------------------|------------|--------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ????       | ?????????????????? | BEDARF         |
| ??????????????     | 04.02.2035 | ????????????       |                |
| ?????????????????? |            | ???????? ???????   | 254.00 kWh/m²a |
| ???????? ???       |            | ????????????       |                |
| ???? ????????????? | ????       | ????????????       | H              |
|                    |            | ??????????????     |                |
|                    |            | ????????????       |                |
|                    |            | ???? ????????????? | 1956           |
|                    |            | ?????????? ?? ??   |                |
|                    |            | ????????????       |                |
|                    |            | ?????????????????? |                |

??????? ???????? : 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

?? ????????





??????? ?????????: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

?? ????????



??????? ???????: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

?? ???????





??????? ?????????: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

?? ????????





??????? : 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

?? ???????



??????? ???????: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

?? ????????





??????? ?????????: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

?? ????????





??????? ?????????: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

?? ????????



??????? ???????: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

?? ????????



??????? ?????????: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

## ??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1956 auf einer Grundstücksfläche von ca. 503 m<sup>2</sup> errichtet wurde. Das Haus befindet sich in einem guten, sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch seine zentrale Lage und funktionale Ausstattung.

Bei einer Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup>, die großzügig verteilt ist, bietet diese Immobilie fünf geräumige Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind. Zwei Badezimmer und ein Gäste-WC ermöglichen einen komfortablen Alltag für die ganze Familie. Eine der herausragenden Eigenschaften dieser Immobilie ist die Ausstattung mit drei Garagen, die ausreichend Parkmöglichkeiten bieten oder als zusätzliche Lagerräume genutzt werden können. Dies ist besonders praktisch, da eine Garage mit hoher Durchfahrtshöhe über den direkten Zugang zum Haus verfügt. Hier sind ebenfalls eine Grube und ein Starkstromanschluss vorhanden.

Der ansprechend angelegte kleine Garten erfordert wenig Pflege und bietet Ihnen die Möglichkeit, sich im Freien zu entspannen, ohne dass ein erheblicher Aufwand für die Instandhaltung notwendig ist. Das Grundstück ist ideal für Menschen, die eine überschaubare Gartenfläche bevorzugen, die leicht zu bewirtschaften ist. Eine überdachte Terrasse lädt zum Entspannen und Grillen ein.

Im Erdgeschoss stehen Küche, Esszimmer, Badezimmer und zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Über das breite Treppenhaus gelangt man in das erste Obergeschoss. Hier stehen Schlafzimmer mit Ankleidezimmer, sowie ein großzügiges Wohnzimmer zur Verfügung. Direkt vom Wohnzimmer können Sie den großen Balkon nutzen und die Entspannung genießen. Eine Markise sorgt für den notwendigen Sonnenschutz. Eine weitere Treppe führt ins ausgebaute Dachgeschoss. Weitere drei Schlafzimmer und ein Gäste-WC runden das Angebot ab.

Die zentrale Lage der Immobilie bietet zahlreiche Vorteile. Sie genießen kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln, was den Alltag erheblich erleichtert. Weiterhin ist durch die Anbindung der A44 eine kurze Fahrtzeit nach Kassel gewährleistet.

Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus eine ausgewogene Mischung aus praktischer Raumaufteilung und nützlicher Ausstattung. Der gepflegte Zustand in Kombination mit der strategisch vorteilhaften Lage macht es zu einer attraktiven Option für Käufer, die eine beständige Immobilie suchen.

Interessenten sind eingeladen, sich selbst ein Bild von dieser Immobilie zu machen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.



??????? ???????: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

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

Erdgeschoss: ca. 99,85 m<sup>2</sup>

~ Flur ca. 11,20 m<sup>2</sup>

~ Esszimmer ca. 16,68 m<sup>2</sup>

~ Küche ca. 12,62 m<sup>2</sup>

~ Flur ca. 9,61 m<sup>2</sup>

~ Zimmer ca. 11,78 m<sup>2</sup>

~ Gästezimmer ca. 18,34 m<sup>2</sup>

~ Gästezimmer ca. 13,57 m<sup>2</sup>

~ Badezimmer ca. 6,05 m<sup>2</sup>

Erste Obergeschoss: ca. 78,13 m<sup>2</sup>

~ Flur ca. 11,88 m<sup>2</sup>

~ Badezimmer ca. 12,22 m<sup>2</sup>

~ Wohnzimmer ca. 24,70 m<sup>2</sup>

~ Schlafzimmer ca. 16,62 m<sup>2</sup>

~ Ankleidezimmer ca. 9,78 m<sup>2</sup>

~ Abstellraum ca. 2,93 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: ca. 53,16 m<sup>2</sup>

~ Flur ca. 14,93 m<sup>2</sup>

~ Schlafzimmer ca. 9,77 m<sup>2</sup>

~ Schlafzimmer ca. 10,04 m<sup>2</sup>

~ Gästezimmer ca. 16,63 m<sup>2</sup>

~ Gäste WC ca. 1,79 m<sup>2</sup>

Garage im Haus ca. 24 m<sup>2</sup>

Doppelgarage ca. 34,49 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 20 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

## ??? ??? ??? ???????????

Walburg liegt etwa drei Kilometer östlich von Hessisch Lichtenau am Rand des Hohen Meißners. Im Ort treffen sich die Landesstraßen 3238 und 3299 sowie die Bundesstraße 7. Südlich des Ortes verläuft ein Teilstück der Bundesautobahn 44 mit der 2003 fertiggestellten Wehretalbrücke.

Walburg ist einer von 13 Stadtteilen von 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 Kulturförderungsgemeinschaft 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)

??????? ???????: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 254.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



??????? ?????????: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

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

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

Kerstin Göbel

---

Marktplatz 30, 37269 Eschwege

Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0

E-Mail: [eschwege@von-poll.com](mailto:eschwege@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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