

Hessisch Lichtenau

# Gepflegtes Renditeobjekt mit 5 Wohnungen und Gewerbeeinheit in Hessisch Lichtenau

CODE DU BIEN: 22037055

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 318,77 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 175 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau

## En un coup d'œil

|                        |                           |                              |   |
|------------------------|---------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 22037055                  | Prix d'achat                 | 350.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 318,77 m <sup>2</sup> | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Type de toiture        | à deux versants           | Modernisation / Rénovation   | 1990  |
| Pièces                 | 12                        | État de la propriété         | Bon état  |
| Chambres à coucher     | 5                         | Technique de construction    | massif  |
| Salles de bains        | 5                         | Surface de plancher          | ca. 109 m <sup>2</sup>  |
| Année de construction  | 1650                      |                              |   |
| Place de stationnement | 1 x surface libre         |                              |   |

CODE DU BIEN: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Informations énergétiques

|                          |                     |                              |                      |
|--------------------------|---------------------|------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage        | Chauffage à l'étage | Certification<br>énergétique | Legally not required |
| Source<br>d'alimentation | Gaz                 |                              |                      |

CODE DU BIEN: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau

## La propriété





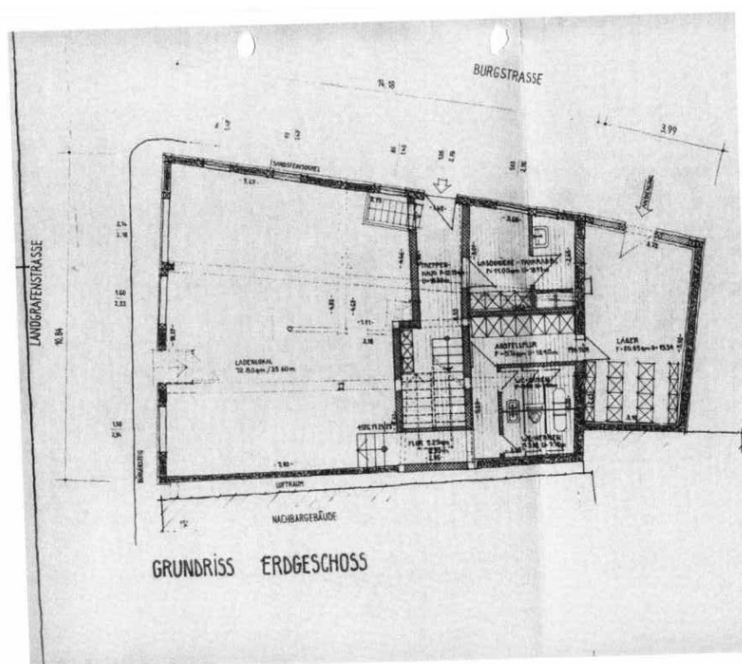
CODE DU BIEN: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Une première 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 Gewerbeinheit 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 Gewerbeinheit 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.

CODE DU BIEN: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Détails des commodités

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>

CODE DU BIEN: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Tout sur l'emplacement

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)



CODE DU BIEN: 22037055 - 37235 Hessisch Lichtenau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)