

Hessisch Lichtenau / Reichenbach

# Einfamilienhaus mit angrenzender Werkstatt und Scheune in Hessisch Lichtenau OT

Objektnummer: 24037003

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 170.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.063 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24037003                  |
| Wohnfläche   | ca. 220 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1954                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 170.000 EUR                                                               |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1980                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 200 m²                                                                |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 305.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.02.2034     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1987           |

Objektnummer: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach**

## Ein erster Eindruck

Sie sind Handwerker und suchen eine Werkstatt für Gewerbe oder Hobby mit angrenzendem Wohnhaus und Lagerfläche? Hier, in Hessisch Lichtenau OT Reichenbach werden Sie fündig.

In unserem Angebot können sich Arbeit und Privatleben zusammen verwirklichen lassen. Hierfür stehen Werkstatt mit großer Lagerfläche und ein Wohnhaus mit ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung.

Im Jahr 1954 wurde das Wohnhaus erbaut und in 1980 modernisiert. Es verfügt über insgesamt sieben Zimmer, davon mindestens vier Schlafzimmer und zwei Bäder, verteilt auf zwei Ebenen.

Den Mittelpunkt bildet das zentrale Treppenhaus. Vom Eingangsbereich sind alle Zimmer im Erdgeschoss erreichbar. Eine Küche mit angrenzendem Esszimmer befindet sich linksseitig. Vervollständigt wird diese Ebene durch ein Badezimmer sowie das großzügige mit Parkett ausgestattet Wohnzimmer.

Eine breite Holzterasse bringt Sie in das erste Obergeschoss. Hier stehen weitere Kinder- oder Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung. An das Schlafzimmer angrenzend befindet sich ein überdachter Balkon (Südausrichtung), welcher mit Glasscheiben verschließbar ist. So können Sie auch noch zur kälteren Jahreszeit dort gemütliche Stunden verbringen.

Auf dem Dachboden stehen weitere Räume zur Verfügung, welche als Gästezimmer oder Büro genutzt werden können.

Eine Öl-Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen in allen Räumen. Zur Unterstützung der Heizung und des Geldbeutels könnte ein gemütlicher Holzofen eingebaut werden. Dies ist auch in der angrenzenden Werkstatt möglich.

Durch einen separaten Eingang ist die Werkstatt zugänglich. Die Werkstatt befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist ebenerdig erreichbar. Dies erleichtert die Anlieferung von schwerem Material. Egal ob zum Bearbeiten oder zur Lagerung stehen hier Arbeitsflächen auf zwei Ebenen zur Verfügung.

Linksseitig des Gebäudes führt eine Zufahrt auf den gepflasterten Innenhof und zu einem Eingang der Scheune.

Die großzügige Scheune erstreckt sich über drei Ebenen. Die Zufahrten sind von zwei Seiten möglich und bieten so vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wie die Haltung von Tieren, diverse Stellplätze und Lagerfläche unterschiedlichster Art. Durch die vorhandenen Tore können die erste und dritte Ebene direkt angefahren werden.

Das Angebot beinhaltet die Werkstatt mit angrenzendem Wohnhaus. Der Erwerb der Scheune ist selbstverständlich nach Absprache möglich.

Die ruhige Lage, sowie das vorhandene Nebengebäude und die gepflegte Scheune

machen dieses Ensemble zu einem attraktiven Angebot für Interessenten.

**Objektnummer: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach**

## Alles zum Standort

Der idyllisch gelegene Ort Reichenbach hat ca. 250 Einwohner und liegt südöstlich des Zentrums der Kernstadt Hessisch Lichtenau am Nordfuß des Eisbergs (583 m ü NN), dem höchsten Berg des Stölzinger Gebirges und südöstlich des Schlossbergs (522m ü NN), auf dem sich die Burgruine Reichenbach befindet.

Im Ort gibt es eine Metzgerei, ein Dorfgemeinschaftshaus, die Bushaltestelle sowie einen großen Spielplatz.

Die Autobahnanbindung zur BAB 44 befindet sich in ca. 4 Kilometer Entfernung.

Derzeit erfolgt der Ausbau des Glasfasernetzes.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten gibt es in der Kernstadt Hessisch Lichtenau. Dort befinden sich auch die Gesamtschule, mehrere Kindergärten, Ärzte und Apotheken sowie ein Hallenbad.

Neben dem Hohen Meißner gilt Reichenbach als ein beliebtes Wanderziel, da es am Premiumwanderweg P10 des Geo-Naturpark Frau-Holle-Land als auch am Grimmsteig liegt.

Erwähnenswert ist noch das Naturdenkmal „Große Steine“, der größte Dolomittfelsen in Nordhessen. In der Nähe befindet sich das Kreisjugendlager. Ein weiterer Anziehungspunkt ist die Klosterkirche aus dem 12. Jahrhundert mit den sichtbaren Grundmauern der Vorgängerkirchen. Ganz in der Nähe befindet sich das Museum des Burgvereins.

Objektnummer: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.2.2034.

Endenergiebedarf beträgt 305.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Märchenhaft am Westhang des Meißners gelegen, treffen in Hessisch Lichtenau Tradition und Moderne aufeinander. Als fortschrittlicher Wirtschaftsstandort, der als Mittelzentrum durch seine unmittelbare Nähe zum Oberzentrum Kassel besticht, verzaubert "Heli" seine Bewohner und Besucher mit einer historischen Altstadt mit vielen markanten Fachwerkhäusern, kleinen Gassen, Parks und Gärten sowie verträumten Hinterhöfen. Hessisch Lichtenau kann auch über die "Deutsche Märchenstraße" erreicht werden. Hier leben Mythen und Geschichten rund um Frau Holle weiter. Diese finden Sie unter anderem im Frau-Holle-Park, auf dem Frau-Holle-Rundweg oder im Frau-Holle-Museum.

Die Lage im Geo-Naturpark Frau-Holle-Land und inmitten einer traumhaften Mittelgebirgslandschaft mit zahlreichen Rund- und Premiumwegen ist ideal für Aktivurlauber, vor allem für Wanderer.

Objektnummer: 24037003 - 37235 Hessisch Lichtenau / Reichenbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Göbel

---

Marktplatz 30, 37269 Eschwege

Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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