

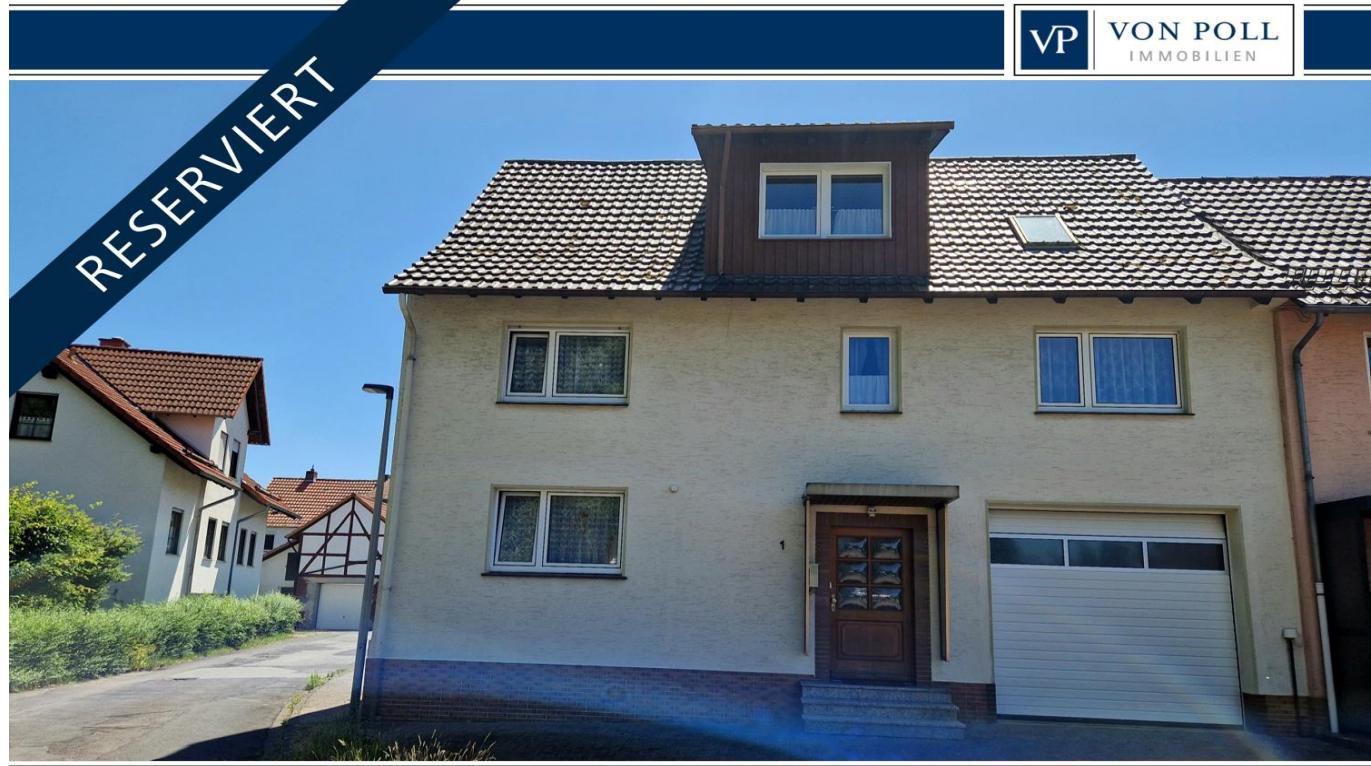
Hessisch Lichtenau / Walburg

## Charmante maison individuelle spacieuse avec 3 garages à Lichtenau, Hesse.

**CODE DU BIEN: 25037028**

RESERVIERT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 231 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 472 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

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

**CODE DU BIEN: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25037028	Prix d'achat	199.000 EUR
Surface habitable	ca. 231 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Année de construction	1956		
Place de stationnement	2 x surface libre, 3 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	04.02.2035	Consommation d'énergie	254.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1956

CODE DU BIEN: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

## La propriété



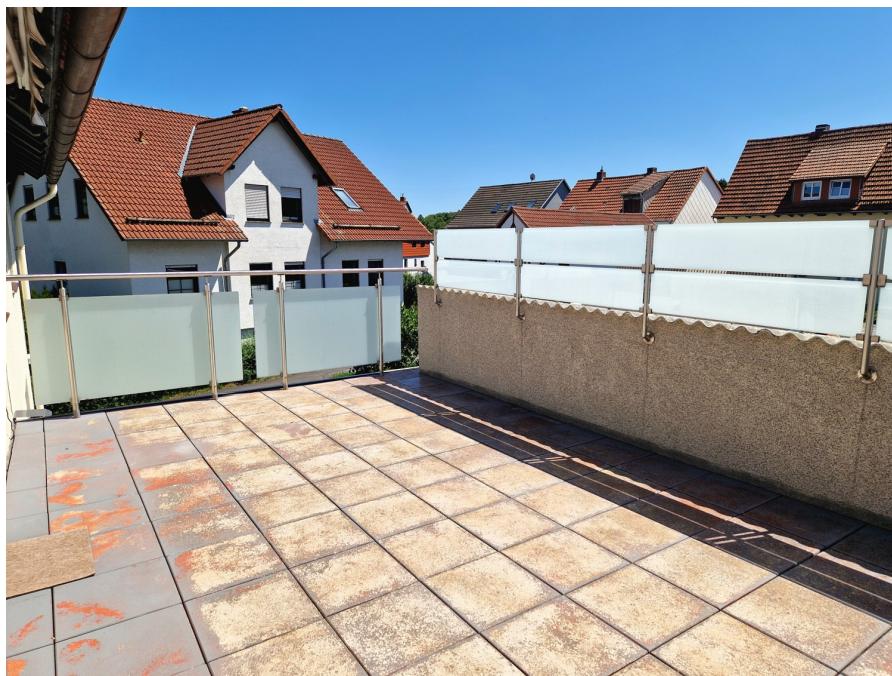
CODE DU BIEN: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg**

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg

## Détails des commodités

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>

**CODE DU BIEN: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg**

## Tout sur l'emplacement

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 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)

**CODE DU BIEN: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg**

## Plus d'informations

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25037028 - 37235 Hessisch Lichtenau / Walburg**

## Contact

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

Kerstin Göbel

---

Marktplatz 30, 37269 Eschwege  
Tel.: +49 5651 - 33 61 79 0  
E-Mail: [eschwege@von-poll.com](mailto:eschwege@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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