

Hessisch Lichtenau

????? ???????, ??????? ??? ??? ??????????  
?????????? ??? Hessisch Lichtenau

?????? ??????: 25037049



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

???? ??????: 190.000 EUR • ??????????: ca. 51,4 m<sup>2</sup> • ??????: 2

?????? ?????: 25037049 - 37235 Hessisch Lichtenau

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25037049 - 37235 Hessisch Lichtenau

?? ??? ????

????????? ??????????	25037049
???????????	ca. 51,4 m <sup>2</sup>
?????????	2
?????????? ???	1
???????????	
???????????	1
????? ????????????	2018
????? ????????????	1 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	190.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
???????????	
???????????????????	ca. 4 m <sup>2</sup>
???????	
???????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????

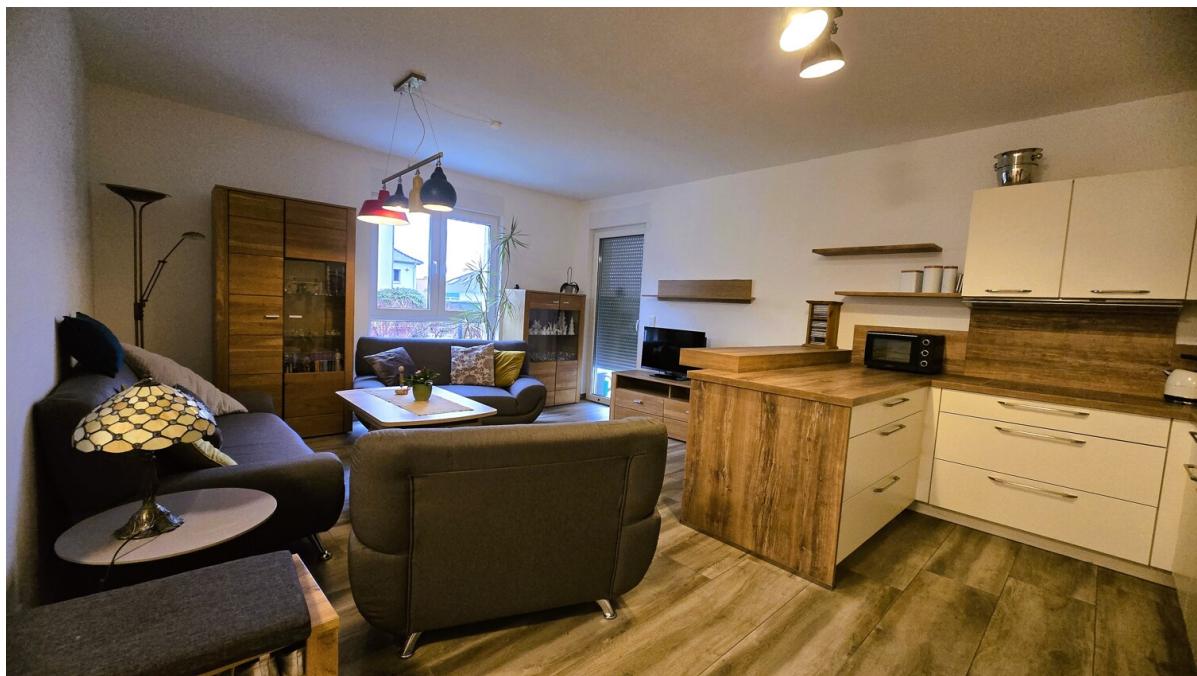
????????? ??????????: 25037049 - 37235 Hessisch Lichtenau

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????? ????????	???????	76.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	10.11.2035	???????????	
???????????????????		???????????	C
???????????		???????????	
???????????????		???????????	
???????????????		???????????????	2018
???????????????????		???????????	
???????????????????		???????????	
???????????????????		???????????????????	

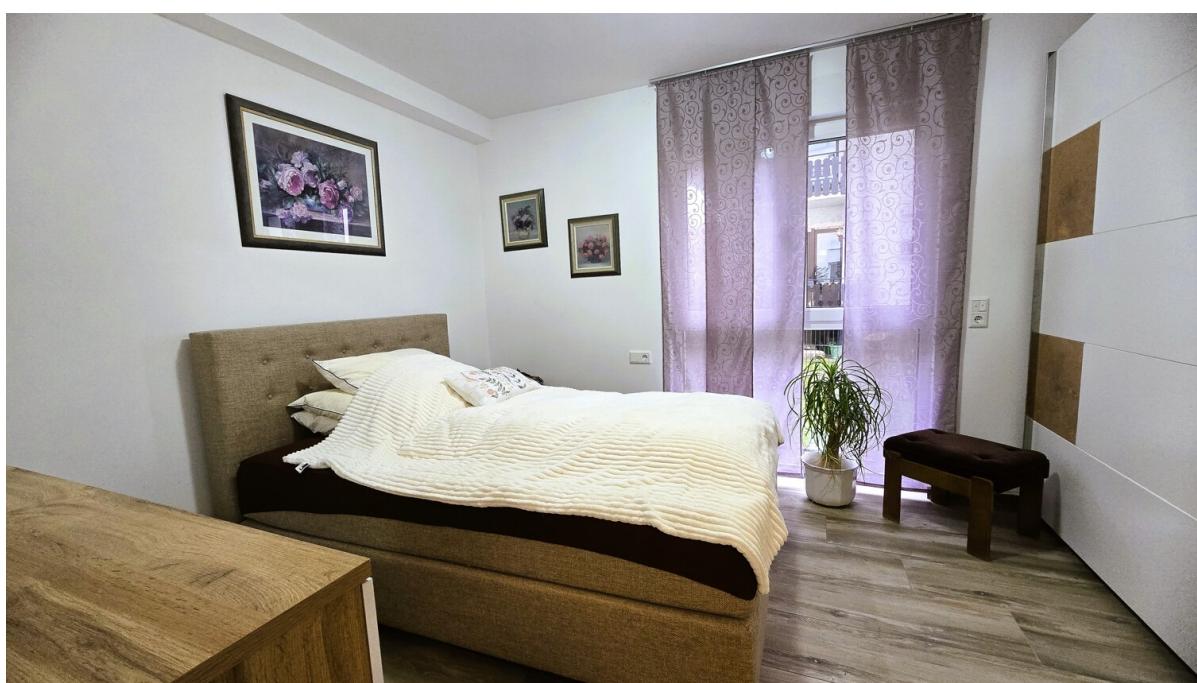
???????? ?????: 25037049 - 37235 Hessisch Lichtenau

?? ???????



????????? ?????????: 25037049 - 37235 Hessisch Lichtenau

?? ???????



???????? ?????: 25037049 - 37235 Hessisch Lichtenau

?? ???????



???????? ?????: 25037049 - 37235 Hessisch Lichtenau

?? ???????



???????? ?????: 25037049 - 37235 Hessisch Lichtenau

?? ???????



???????? ?????: 25037049 - 37235 Hessisch Lichtenau

## ??? ????

Diese neuwertige 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten, alltagstauglichen Planung. Das Mehrfamilienhaus wurde 2018 fertiggestellt und präsentiert sich entsprechend in zeitgemäßer Bauweise und einem hervorragenden Gesamtzustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 51,4 m<sup>2</sup> eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder all jene, die ein gepflegtes und komfortables Zuhause suchen.

Bereits beim Betreten öffnet sich der zentral gelegene, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein freundliches, einladendes Ambiente. Der hochwertige und pflegeleichte Bodenbelag unterstreicht den modernen Charakter des Raumes. Die offene Küche fügt sich harmonisch ein und bietet Platz für alle wichtigen Geräte sowie ausreichend Arbeitsfläche für entspanntes Kochen.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Lage und die flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten. Ein großes Bett und ein großzügiger Kleiderschrank finden problemlos Platz. Die gut isolierten Fenster sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Das stilvoll geflieste Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche, modernen Armaturen und einem hochwertigen Waschtisch ausgestattet und somit ideal für komfortables, barrierefreies Wohnen.

Praktisch: Für die Waschmaschine steht ein separater Anschluss im angrenzenden Waschraum zur Verfügung. Ein 4,26 m<sup>2</sup> großer Abstellraum bietet zusätzlichen Platz für Dinge, die nicht täglich benötigt werden.

Ein privater Außenstellplatz direkt am Haus rundet das Angebot ab.

Die gehobene Ausstattung der Wohnung überzeugt: Eine zentrale Heizungsanlage sorgt für angenehme Wärme, moderne Haustechnik gewährleistet einen niedrigen Energieverbrauch und überschaubare Betriebskosten. Die gesamte Wohnanlage präsentiert sich äußerst gepflegt und vermittelt ein ruhiges, angenehmes Wohnumfeld.

Die Lage überzeugt durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten.

???????? ?????: 25037049 - 37235 Hessisch Lichtenau

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

Wohnzimmer - 20,79m<sup>2</sup>

Schlafzimmer - 16,93m<sup>2</sup>

Flur - 3,94m<sup>2</sup>

Bad - 5,34m<sup>2</sup>

Terrasse - (8,80m<sup>2</sup>)=4,40m<sup>2</sup>

????????? ?????????: 25037049 - 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 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)

???????? ?????: 25037049 - 37235 Hessisch Lichtenau

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 76.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25037049 - 37235 Hessisch Lichtenau

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

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

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)