

Hessisch Lichtenau – Walburg, Kreis Witzenhausen

# ????????? ??????? ??? Hessisch Lichtenau, ??????? Walburg, ?? ??????? ????????

?????? ??????: 21037007



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

???? ??????: 780.000 EUR • ??????????: ca. 195 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 11.922 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 21037007 - 37235 Hessisch Lichtenau – Walburg, Kreis Witzenhausen

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

????????? ??????????: 21037007 - 37235 Hessisch Lichtenau – Walburg, Kreis Witzenhausen

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

????????? ??????????	21037007
???????????	ca. 195 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
????? ????????????	1959
????? ????????????	15 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	780.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ????????	ca. 11.922 m <sup>2</sup>
?????????	???????
????????? ????????	ca. 233 m <sup>2</sup>
???????????????	ca. 925 m <sup>2</sup>
???????	???????????

????????? ??????????: 21037007 - 37235 Hessisch Lichtenau – Walburg, Kreis Witzenhausen

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

????? ????????????	?????
?????????????	05.10.2033
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	?????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	248.00 kWh/m²a
???????????	
???????????	G
???????????	
???????????	
????? ????????????	1960
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

????????? ??????????: 21037007 - 37235 Hessisch Lichtenau – Walburg, Kreis Witzenhausen

?? ????????



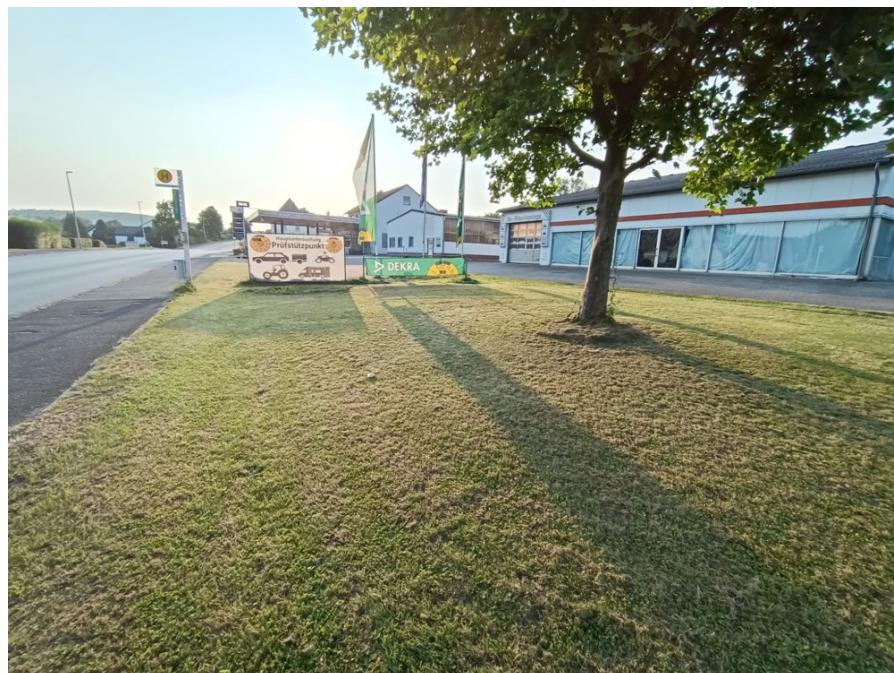
????????? ??????????: 21037007 - 37235 Hessisch Lichtenau – Walburg, Kreis Witzenhausen

?? ????????



???????? ?????: 21037007 - 37235 Hessisch Lichtenau – Walburg, Kreis Witzenhausen

?? ???????



???????? ?????: 21037007 - 37235 Hessisch Lichtenau – Walburg, Kreis Witzenhausen

?? ???????



???????? ?????: 21037007 - 37235 Hessisch Lichtenau – Walburg, Kreis Witzenhausen

?? ???????



???????? ?????: 21037007 - 37235 Hessisch Lichtenau – Walburg, Kreis Witzenhausen

?? ???????



???????? ?????: 21037007 - 37235 Hessisch Lichtenau – Walburg, Kreis Witzenhausen

?? ???????



????????? ??????????: 21037007 - 37235 Hessisch Lichtenau – Walburg, Kreis Witzenhausen

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

Ein direkt an der Bundesstraße 7 gelegenes großzügiges Grundstück mit Tankstelle wird zum Kauf angeboten.

Die nahegelegenen Auf-/ Abfahrten zur A44 sorgen für eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Der gesamte Wohn-/Hallen- und Grundstückskomplex erstreckt sich über eine Fläche von knapp 12.000 m<sup>2</sup>.

Im Hauptgebäude, welches im oberen Bereich als Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> genutzt wird, ist im Erdgeschoss Verkaufsraum und Lager angesiedelt.

Weiterhin steht unter dem Verkaufsraum eine ca. 28 m<sup>2</sup> Kellerfläche zur Verfügung.

Die Nachbarhalle mit einer Größe von ca. 390 m<sup>2</sup> bietet eine Kfz-Grube für Reparaturen, sowie in dem angrenzenden Raum viel Platz für weitere Arbeitsmöglichkeiten inklusive Hebebühnen. Um die Fläche optimal zu nutzen ist eine Zwischendecke eingezogen für weitere Lagermöglichkeiten im Obergeschoss. Ein Aufenthaltsraum und Büroräume runden diese Halleneinheit ab.

In der zweiten Halle, mit einer Nutzfläche von ca. 535 m<sup>2</sup>, ist in einem baulich getrennten Teil die Waschanlage eingebaut. Die 25 Meter lange Schaufensterfront zur Straßenseite sorgt für hervorragende Lichtdurchflutung.

Auf dem gepflasterten Hof stehen zahlreiche Außenparkplätze zur Verfügung.

Der gesamte Grundstückskomplex bietet noch zahlreiche Möglichkeiten für die weitere Bebauung, da dies bereits als Bauerwartungsland ausgewiesen wurde.

????????? ??????????: 21037007 - 37235 Hessisch Lichtenau – Walburg, Kreis Witzenhausen

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

Hauptgebäude:

EG: Verkaufsraum, Büro, Lagerfläche Wohnfläche 242 m<sup>2</sup>

OG: Wohnräume mit Badezimmer und Küche 131 m<sup>2</sup>

DG: Wohnräume mit ca 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Halle 1:

Halle mit Grube, Hebebühne, Büroräume und Lagerfläche ca. 390 m<sup>2</sup>

Halle 2:

Waschanlage mit Hallenfläche ca. 535 m<sup>2</sup>

Der Energieausweis ist Bearbeitung und wird in Kürze vorliegen.

????????? ??????????: 21037007 - 37235 Hessisch Lichtenau – Walburg, Kreis Witzenhausen

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

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie in Hessisch-Lichtenau in ca. 5 km Entfernung. Dort befindet sich auch die Gesamtschule und ein Hallenbad. Direkt vor dem Objekt befindet sich eine Bushaltestelle. Ein Kindergarten, sowie die Grundschule (Meißnerland-Schule) sind in wenigen Minuten erreichbar.

"Der Gewerbegebiet befindet sich in Randlage am Hohen Meißner – dem höchsten Berg in Nordosthessen - in einem Ortsteil von Hessisch Lichtenau. Der Hohe Meißner liegt bis zu ca. 750 m über das Normalhöhennull und ist ein Bergmassiv im Fulda-Werra-Bergland, dem Nordteil des Osthessischen Berglandes. Mit Gipfelage im Gebiet der Gemeinde Berkatal liegt er nahe der Kleinstadt Hessisch Lichtenau im nordhessischen Werra-Meißner-Kreis. Überregional bekannt ist der Hohe Meißner als eventuelle Heimat des Märchens Frau Holle. Zusammen mit großen Teilen von Kaufunger Wald und Söhre bildet er den weitläufigen Geo-Naturpark Frau-Holle-Land. Zu den weiteren Sehenswürdigkeiten am Hohen Meißner gehören:

- Frau-Holle-Teich – kleines, sagenumwobenes Stillgewässer
- Kalbe – ehemaliger Braunkohlentagebau mit Kalbesee und Aussichtsberg Kalbe
- Kitzkammer (Naturdenkmal – eine Felsnische zwischen Basaltsäulen)
- Seesteine – Basaltfelsen in einem Waldpark mit ehemaligen Stillgewässer
- Bergwildpark Meißner – auf unterem Südosthang, 1,5 km südwestlich von Germerode[9]
- Meißnerhaus und Berggasthof - mit Blick um zum Kellerwald, zum Habichtswald und zum Kaufunger Wald
- Aussichtspunkt Schwalbenthal - bietet eine atemberaubende Aussicht

Der Hohe Meißner erhebt sich im Geo-Naturpark Frau-Holle-Land zwischen den Städten und Gemeinden Bad Sooden-Allendorf (Nordosten), Berkatal und Meißner (Osten), Waldkappel (Süden), Hessisch Lichtenau (Westen; größte Stadt am Bergmassiv) sowie Großalmerode (Nordwesten). Der Gipfel des flachwelligen Hochplateaus liegt 3 km südsüdwestlich des Berkataler Ortsteils Frankenhain und 2,5 km südwestlich des Bad Sooden-Allendorfer Ortsteils Dudenrode – im Gemeindegebiet von Berkatal; die Grenze zur Stadt Bad Sooden-Allendorf verläuft etwa 300 m nordöstlich davon.

???????? ?????: 21037007 - 37235 Hessisch Lichtenau – Walburg, Kreis Witzenhausen

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 248.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist G.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 21037007 - 37235 Hessisch Lichtenau – Walburg, Kreis Witzenhausen

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

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

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)