



BB Immobilien

*****Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten in zentraler Lage*****

Objekt: BB1040 • 37235 Hessisch Lichtenau



Objektdaten

Objekt ID	BB1040
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	Retteröder Straße 4, 37235 Hessisch Lichtenau
Wohnfläche ca.	270 m ²
Grundstück ca.	709 m ²
Nutzfläche ca.	313 m ²
Wohneinheiten	5
Heizungsart	Gas
Befuerung	Etagenheizung
Baujahr	1908
Zustand	teilweise renovierungsbedürftig
Verfügbar ab	teilweise vermietet
Stellplatz	1
Garage	2
Provision	2,975 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis	279.000,00 EUR

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis (Vorderhaus und Hinterhaus)
Ausstellungsdatum	09.04.2026
Gültig bis	09.04.2036
Baujahr	1908
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	328 kWh/(m ² ·a) und 346,7 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H

Objektbeschreibung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1908 überzeugt durch seine zentrale Lage sowie ein attraktives Entwicklungspotenzial. Die Immobilie umfasst insgesamt fünf Wohneinheiten, verteilt auf 4 im Vorderhaus und 1 im Hinterhaus, und bietet durch teilweise bereits erfolgte Modernisierungen eine solide Grundlage für Kapitalanleger.

Das Gebäude kombiniert eine massive Bauweise im Erdgeschoss mit Fachwerk im Ober- und Dachgeschoss, was dem Objekt einen besonderen Charakter verleiht. Ergänzt wird das Ensemble durch ein Hinterhaus, das in den Jahren 1983 sowie 2020 umgebaut wurde.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Gartengrundstück mit Gartenhaus, das sich ruhig im hinteren Bereich des Grundstücks befindet und zusätzlichen Wohn- und Erholungswert bietet.

Erdgeschoss (Vorderhaus):

- 2 × 1-Zimmer-Wohnungen, jeweils ca. 35 m²
 - Einheit 1: vermietet für 200 € kalt monatlich
 - Einheit 2: aktuell leerstehend, umfassend renovierungsbedürftig

Obergeschoss:

- 3-Zimmer-Wohnung, ca. 80 m²
 - vermietet für 640 € kalt monatlich

Dachgeschoss:

- 3,5-Zimmer-Wohnung, ca. 60 m²
 - vermietet für 480 € kalt monatlich

Hinterhaus (EG + OG):

- 2-geschossige Wohneinheit, ca. 60 m²
 - aktuell nicht vermietet

Ausstattung & Zustand

- Stromleitungen in allen Wohnungen, außer eine im EG, erneuert
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Beheizung über Gas-Etagenheizungen in allen Einheiten
- Fenster größtenteils erneuert
- Teilweise Renovierungsbedarf (insbesondere eine Erdgeschosswohnung)
- 2 Garagen und 1 Stellplatz

Mieteinnahmen (Ist-Zustand)

- EG Wohnung links: 200 €
- OG Wohnung: 640 €
- DG Wohnung: 480 €

Aktuelle monatliche Kaltmiete: 1.320 €

Potenzial durch Leerstand und Renovierung: deutlich steigerbar

Besonderheiten

- Zentrale Lage mit guter Infrastruktur
- Ruhig gelegenes Gartengrundstück im hinteren Bereich
- Zwei Gebäude (Vorder- und Hinterhaus)
- Attraktives Wertsteigerungspotenzial durch Neuvermietung und Renovierung
- Solide Grundsubstanz mit bereits erfolgten Modernisierungen

Diese Immobilie bietet eine interessante Gelegenheit für Investoren, die ein Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in zentraler Lage suchen. Durch die vorhandenen Leerstände und den Renovierungsbedarf einzelner Einheiten lassen sich sowohl die Mieteinnahmen als auch der Gesamtwert der Immobilie nachhaltig steigern.

Lage

Die Stadt Hessisch Lichtenau liegt im Geo-Naturpark Frau Holle-Land, ca. 25 km südöstlich von Kassel.

Alle Einkaufsmöglichkeiten, sowie Kindergarten, Grund- und Gesamtschule, Ärzte, Bushaltestellen und Tramhaltestelle sind fußläufig erreichbar.

Hessisch Lichtenau hat einen direkten Autobahnanschluss an die A44.

Den Einwohnern steht ein vielseitiges Familien- und Freizeitangebot zur Verfügung. Das Hallenbad, Sportstätten (Tennis- und Fußballvereine), Seen und Naherholungsgebiete, sowie zahlreiche Grünflächen und Spielplätze lassen keine Wünsche offen.

Idyllisch gelegen ist Hessisch Lichtenau ein idealer Ort zur Erholung und lang ausgedehnten Wanderungen. Sie lieben die Natur pur und gesunde Luft, dann auf nach Hessisch Lichtenau, und raus aus der Großstadt!

Sonstige Angaben

HAFTUNGSAUSSCHLUSS: Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehme ich keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten meine Allgemeinen Geschäftsbedingungen.



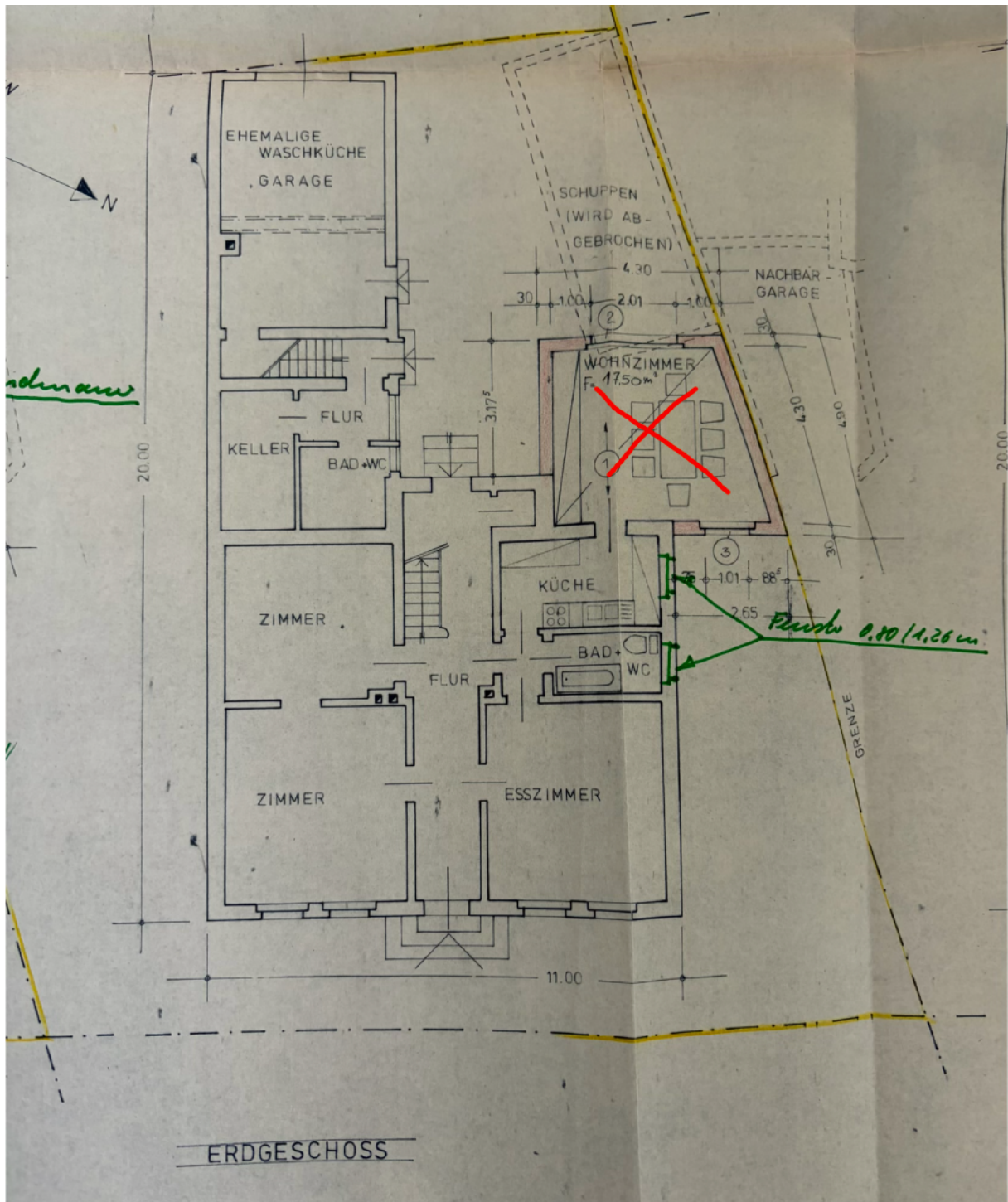




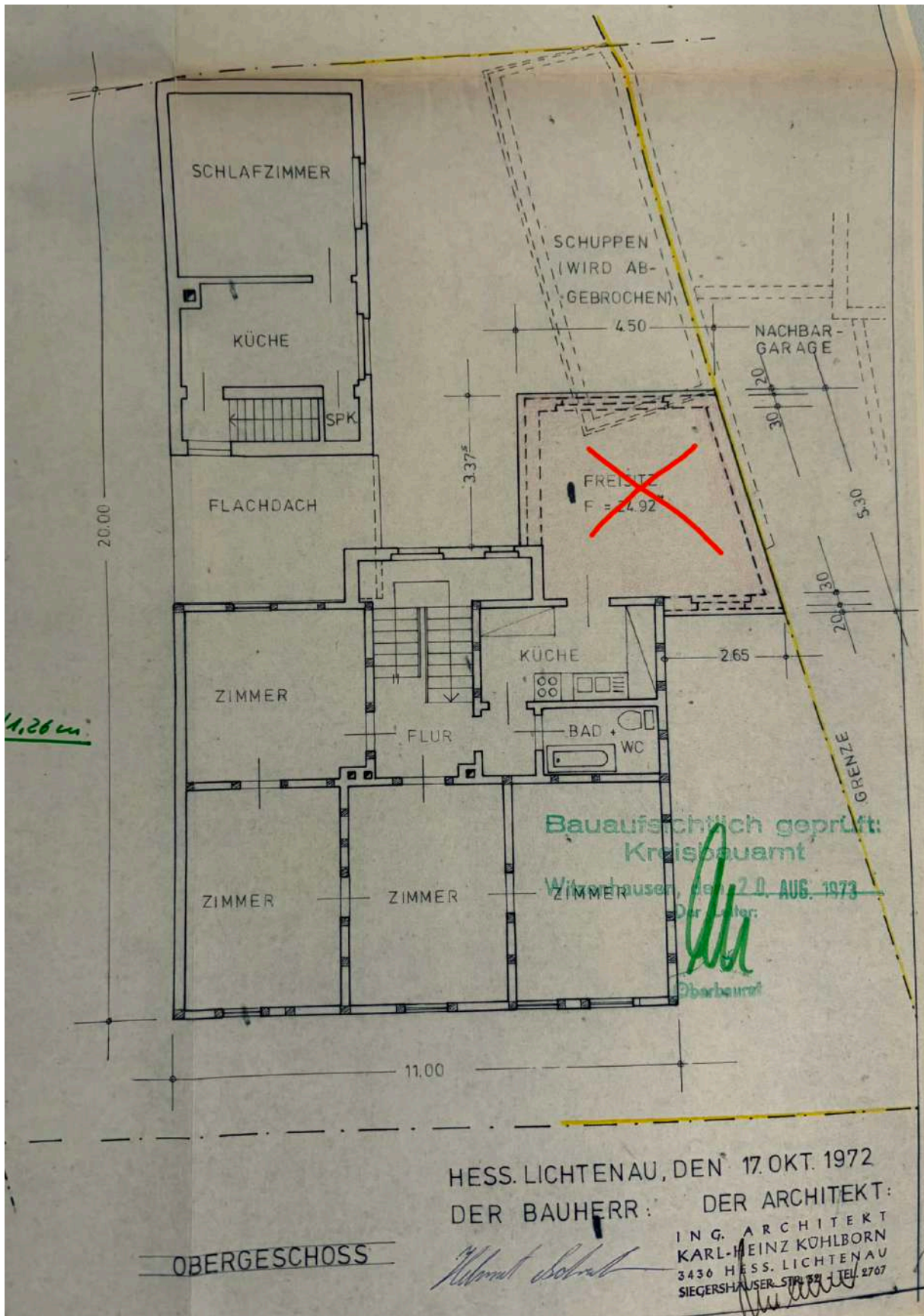




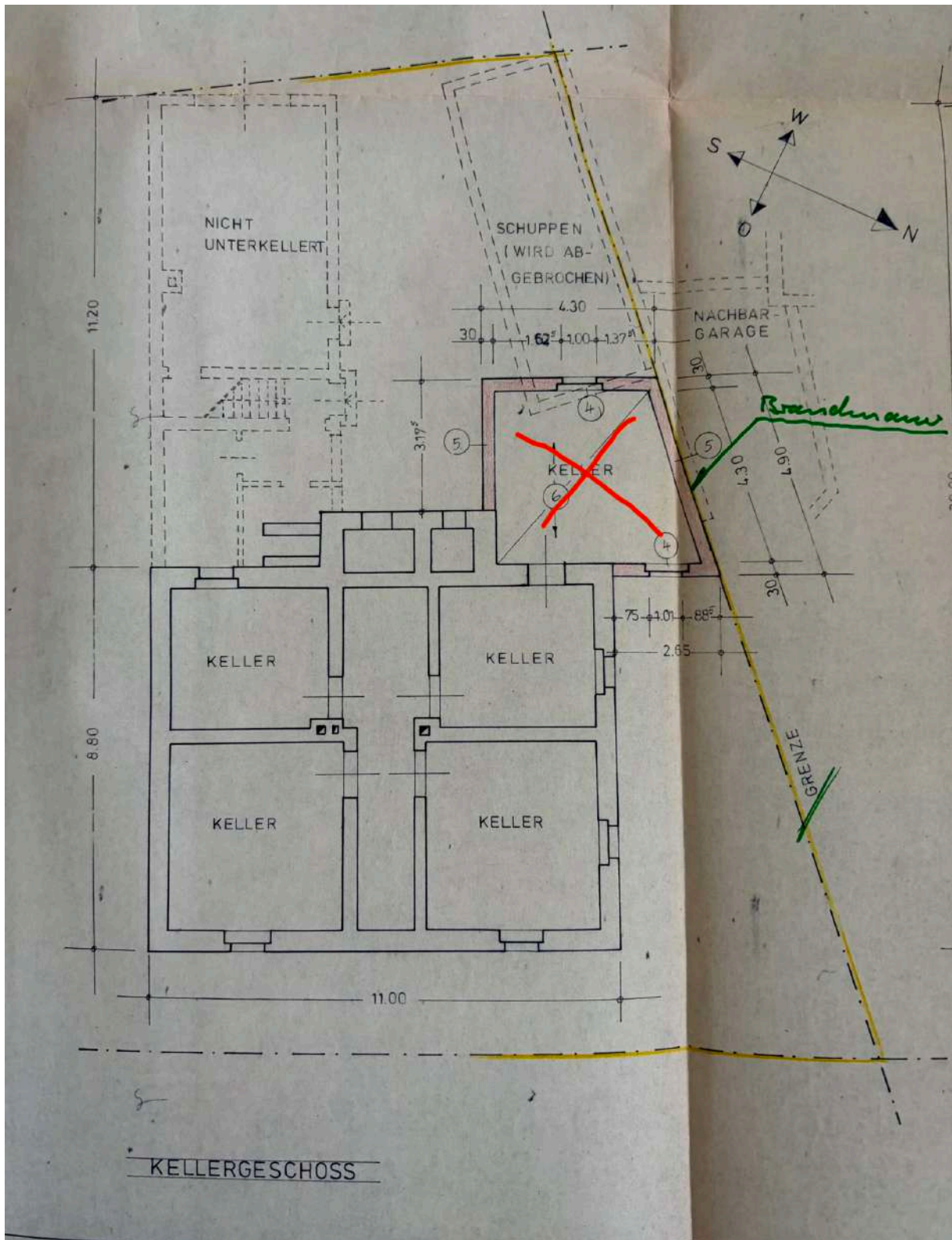
Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss



Kontaktdaten



Name	Frau Bibiana Bergmann
Firma	BB Immobilien
Adresse	Hinter dem Bornhof 23, 37247 Großalmerode
E-Mail	immo@bibianabergmann.de
Mobil	0172 28 47 292

Rechtshinweise

Da ich Objektangaben nicht selbst ermittle, übernehme ich hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an meine ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht meinen Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über mein Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalte ich mir Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.