



**\*\*\*Wohnraum selbst gestalten\*\*\***

**Einfamilienhaus mit großem Garten**

Objekt: BB1022 • 37235 Hessisch Lichtenau



## Objektdaten

<b>Objekt ID</b>	BB1022
<b>Objekttypen</b>	Haus, Einfamilienhaus
<b>Adresse</b>	37235 Hessisch Lichtenau, Hessen
<b>Wohnfläche ca.</b>	160 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	1.181 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.</b>	278 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	6
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	1
<b>Separates WC</b>	2
<b>Terrassen</b>	1
<b>Heizungsart</b>	Gas, Kaminofen
<b>Befuerung</b>	Zentralheizung
<b>Baujahr</b>	1955
<b>Zustand</b>	gepflegt
<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort
<b>Stellplatz</b>	1 Stellplatz, 1 Carport
<b>Garage</b>	1 Garage
<b>Provision</b>	2,975 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.
<b>Kaufpreis</b>	285.000,00 EUR

# Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	Bedarfsausweis
<b>Ausstellungsdatum</b>	20.03.2023
<b>Gültig bis</b>	20.03.2033
<b>Baujahr</b>	1955
<b>Primärenergieträger</b>	Gas
<b>Endenergiebedarf</b>	220 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	G

## Objektbeschreibung

### Beschreibung

Dieses im Jahr 1955 massiv errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße in Hessisch Lichtenau.

Über einen separaten Eingangsbereich mit Gäste-WC gelangen Sie in dieses Haus.

Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer mit gemütlichem Kaminofen. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die südlich ausgerichtete Terrasse mit Blick in den liebevoll angelegten Garten.

Die freundliche Küche, mit anschließender Speisekammer, ideal für Hobbyköche. Das helle Esszimmer mit großen Fenstern rundet das Erdgeschoss ab.

Im Dachgeschoss befinden sich 4 Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und ein separates WC. Hier findet jedes Familienmitglied seinen Platz.

Der große, über eine feste Treppe begehbare Spitzboden kann wohnwirtschaftlich ausgebaut werden.

Im Keller treffen Sie auf einen Heizungsraum, eine Werkstatt und Haushaltsräume.

Eine Garage, ein Carport, ein Stellplatz im Freien sowie diverse Abstellmöglichkeiten runden dieses attraktive Angebot ab.

### **Letzte Modernisierungen:**

- Modernisierung der Fenster: 1987 und 2006
- Modernisierung der Heizung: 1995 und 2001
- Modernisierung Bad und WC im DG: 1990
- Modernisierung Leitungen: 1990

Im Jahr 2021 wurden alle Heizkörper entfernt. Die Heizung muss modernisiert werden.

### **Ausstattung**

- massive Bauweise
- Fundament in Sandsteinmauerwerk
- Dach gedämmt
- Holz- und Kunststofffenster doppelt verglast
- Kaminofen im EG
- Einbauküche mit Speisekammer
- 1 Bad mit Dusche
- 2 separate WCs
- 1 Terrasse
- Zisterne mit ca. 2000 Liter Fassungsvermögen
- 2 Terrassen
- 1 Garage
- 1 Carport
- Stellplätze auf dem Hof

### **Lage**

Dieses im Jahr 1955 massiv errichtete Einfamilienhaus befindet sich in Hessisch Lichtenau.

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.

### Eingangsbereich mit Gäste-WC



**Flur EG**



**Esszimmer EG**



**Wohnzimmer EG**



**Wohnzimmer EG**



**Terrasse**



**Küche EG**



**Flur DG**



**Schlafzimmer DG**



**Schlafzimmer DG**



**Schlafzimmer DG**



**Schlafzimmer DG**



**Bad DG**



**Vorder-/Seitenansicht**



**Vorder-/Seitenansicht**



**Rückansicht**



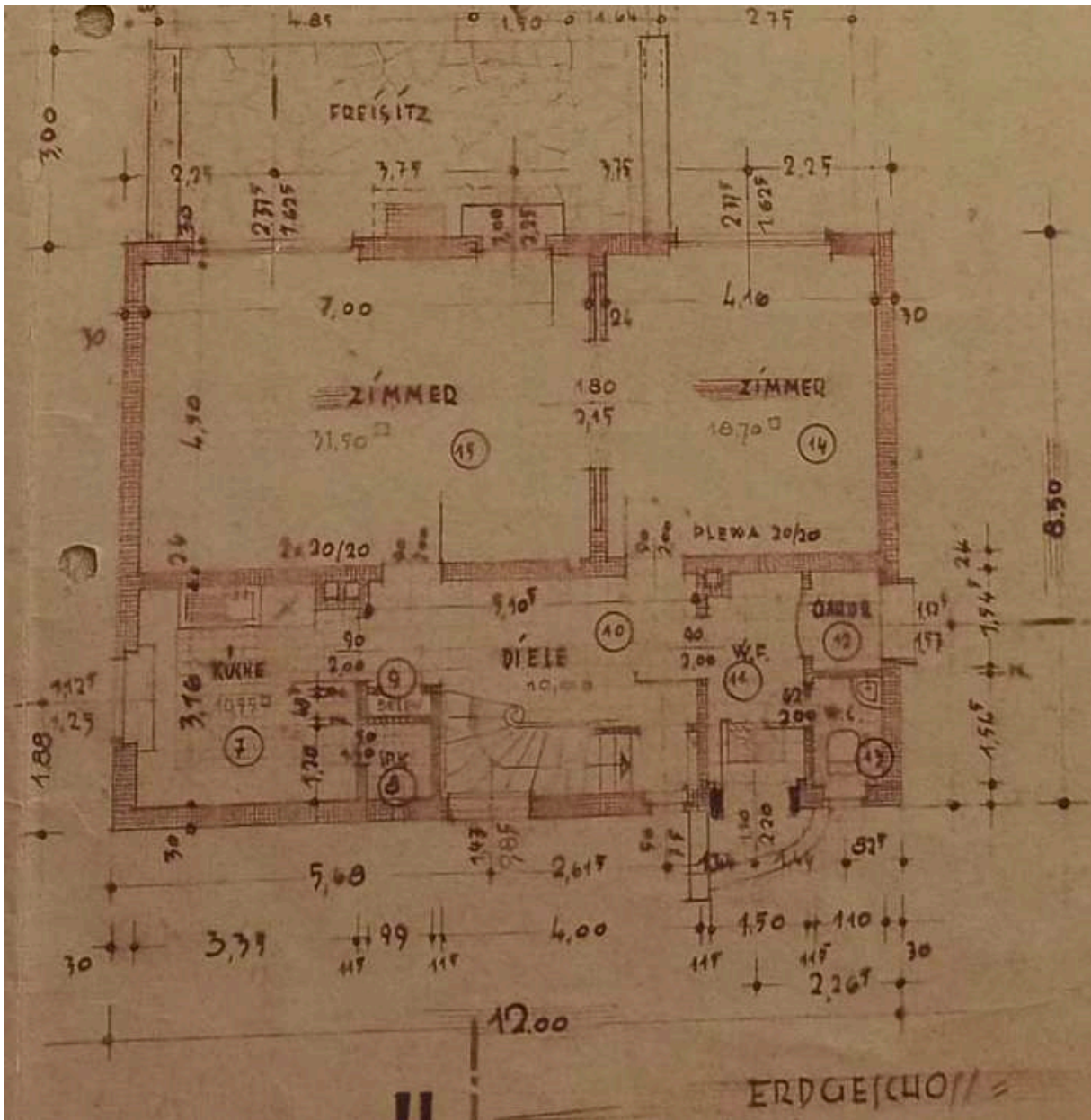
**Seitenansicht**



## Garten



# ERDGESCHOSS







## Kontaktdaten



<b>Name</b>	Frau Bibiana Bergmann
<b>Firma</b>	BB Immobilien
<b>Adresse</b>	Hinter dem Bornhof 23, 37247 Großalmerode
<b>E-Mail</b>	immo@bibianabergmann.de
<b>Mobil</b>	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.