



***** Charmante Doppelhaushälfte mit
großem Garten am Frau Holle Park *****

Objekt: BB1030 • 37235 Hessisch Lichtenau



Objektdaten

Objekt ID	BB1030
Objekttypen	Haus, Doppelhaushälfte
Adresse	Sälzer Straße 12, 37235 Hessisch Lichtenau
Wohnfläche ca.	131,25 m ²
Grundstück ca.	633,25 m ²
Nutzfläche ca.	183,03 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separates WC	1
Terrassen/Balkone	2 Terrassen (nordöstlich u. südöstlich)
Heizungsart	Öl
Befeurung	Zentralheizung
Baujahr	1919 / Anbau 1978 u. 1987
Zustand	gepflegt
Verfügbar ab	ab sofort
Stellplatz	1 Stellplatz vor der Garage
Garage	1 Garage
Provision	2,975 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis	229.000,00 EUR

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	14.12.2024
Gültig bis	14.12.2034
Baujahr	1919
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	276 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H

Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte verbindet historische Bauweise mit moderner Wohnkultur und besticht durch ihre einzigartige Lage direkt am Frau Holle Park in Hessisch Lichtenau. Ursprünglich im Jahr 1919 erbaut und 1978, sowie 1987 durch einen großzügigen Anbau erweitert, präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten und laufend modernisierten Zustand.

Mit einer durchdachten Raumaufteilung erstreckt sich das Haus über vier Ebenen: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss und ein ausgebauter Spitzboden welches zusätzlichen Wohnraum bietet. Besonders hervorzuheben sind die beiden großzügigen Terrassen – eine große nordöstlich ausgerichtete Terrasse und eine weitere auf der Südostseite, die viel Platz für gemütliche Stunden im Freien bieten.

Der große Garten lädt zu Freizeitaktivitäten und Entspannung ein und bietet Platz für Kinder, Hobbygärtner oder auch Haustiere. Eine Garage und ein Schuppen ergänzt die Ausstattung des Hauses und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Kellergeschoss: Praktische Abstell- und Nutzräume für Hobby oder Lagerung

Erdgeschoss: Geräumiges Wohnzimmer, Moderne Küche mit Zugang zur südöstlich gelegenen Terrasse, Freundliches Bad mit begehbare Dusche, Separates WC

Dachgeschoss: Schlafzimmer und Kinderzimmer/Ankleide/Büro

Ausgebauter Spitzboden: Zusätzlicher Wohnraum, ideal als Gästezimmer, Arbeitsbereich oder Hobbyraum.

Letzte Modernisierungen:

- Modernisierung Fenster 1978
- Modernisierung Dach 2005
- Modernisierung Heizung 2001
-

Ausstattung

- Kunststofffenster zweifach verglast mit Rollläden
- Öl Zentralheizung
- 1 Bad mit begehbare Dusche, 1 separates WC
- Fliesen, Parkett, Laminat
- Einbauküche
- 2 Terrassen
- Schuppen

Lage

Diese im Jahr 1919 massiv errichtete Doppelhaushälfte befindet sich in Hessisch Lichtenau, direkt am Frau Holle Park.

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.















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.