

naturnahes Wohnen und Arbeiten an einem Ort!!!!

Objekt: 2025EY673 • 37235 Hessisch Lichtenau
199.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	2025EY673
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Hahnstraße
Hausnummer	3
PLZ	37235
Ort	Hessisch Lichtenau
Wohnfläche	ca. 221 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.441 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 101 m ²
Gewerbefläche	ca. 120 m ²
Anzahl Wohneinheiten	2
Befuerung	Pellet, Elektro, Alternativ
Boden	Laminat, Estrich, Fliesen, Teppichboden, Beton
Etagenzahl	1
Stellplätze	3 Carports 3 Garagen
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Baujahr	1973
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	268 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	30.11.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1973

wesentlicher Energieträger	Elektro
Kaufpreis	199.000,00 €
Außen-Provision	2,975%

Beschreibung

Auf diesem, in einem Industriegebiet gelegenen, Wohn- und Gewerbegrundstück können Sie sich verwirklichen.

Das zweigeschossige Gebäude, sowie der angrenzende Garagentrakt muss überwiegend (mehr als 50%) gewerblich genutzt werden.

Die Wohnetage (Hochpaterre) wird über einen Vorbau betreten und teilt sich auf einer Etage auf Foyer, Wohnzimmer, Flur, Kinderzimmer/Büro, Schlafzimmer, Küche und Bad (mit Wanne und Dusche) auf.

Ein besonderes Highlight ist der Kachelofen aus original Meißner-Porzellan!

Im Souterrain befinden sich Kellerräume und derzeit als Büro genutzte Flächen.

Die Wohnetage wird neben dem Kachelofen mit einem Pelletofen und Nachtspeicher-Einzelöfen beheizt.

Das Souterrain wird mit Nachtspeicher-Einzelöfen beheizt.

Die Doppel-Garage ist mit einer Grube versehen und eignet sich daher auch als Autowerkstatt.

Das großzügige Grundstück kann derzeit von der Eingangsseite befahren werden, es ist aber auch eine weitere Einfahrt unterhalb denkbar.

Weitere bauliche Anlagen bspw. für Tierhaltung, Hundezucht, etc. könnten in Abstimmung mit dem Bauamt errichtet werden.

Lage

Idyllisch im ruhigen Wald von Hirschhagen, einem Ortsteil von Hessisch Lichtenau, gelegen, ist dieses Grundstück ideal bspw. für Tierpflege oder Züchter geeignet.

Bedingt durch die Vorgaben des Flächennutzungsplans, Hirschhagen ist ein Industriegebiet, muss auf dem Grundstück einer gewerblichen Tätigkeit nachgegangen werden. Das reine Wohnen ist nicht gestattet.

Hirschhagen ist unweit von Kassel entfernt, bis zu den Stadtgrenzen nach Kassel sind es nur knapp 20 km.

Das etwa 1.450 m² große Grundstück liegt in Hirschhagen nicht direkt in der Einfahrtsstraße, sondern etwas zurückgesetzt im westlicheren Bereich.
Erreichbar ist es über eine geschotterte Zufahrtsstraße.

Ausstattung Beschreibung

Alle Räumlichkeiten sind mit Elektroheizungen ausgestattet. Wand- und Bodenbeläge sind in gebrauchtem Zustand.

Die Stahlbetondecke zum ungenutzten Spitzboden (über die seitliche Leiter erreichbar) ist über 50 cm dick, was für die Gebäude in Hirschhagen, die überwiegend für die Rüstungsindustrie des 2. Weltkrieges errichtet wurden, üblich war. Das Dach ist mit Holzbalken als Schrägdach ausgebildet. Der Boden auf dem Spitzboden ist mit einer Dämmung ausgelegt.

Sonstige Angaben

3 ZKB, Flur, Küche, Kellerräume, Garagen, Lagerräume

Impressionen



Ansicht



Hauseingang Ansicht



Garagen



linke Garagen



seitliche Garage und Eingang Garten



Gartenansicht nah



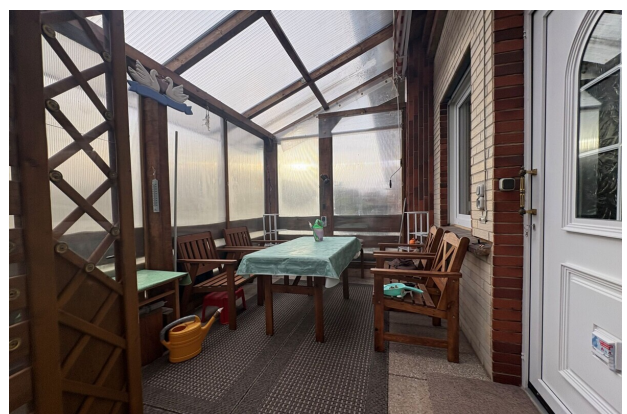
Eingang Pergola



Pergola Eingang



Garage links



Sitzplatz vor dem Eingang



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Kachelofen



Flur



Büro



Badezimmer mit Wanne und Dusche



Küche mit Blick zum Flur



Küche



Schlafzimmer



Keller Waschküche Dusche



Kellerflur



Kellerraum



Dachboden



Garten



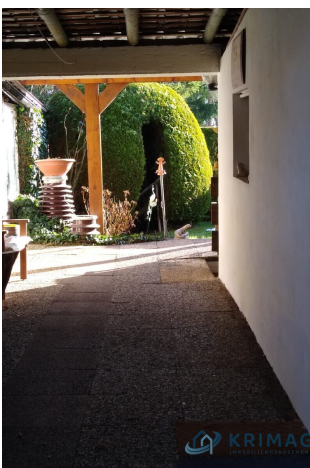
Straßenansicht fern



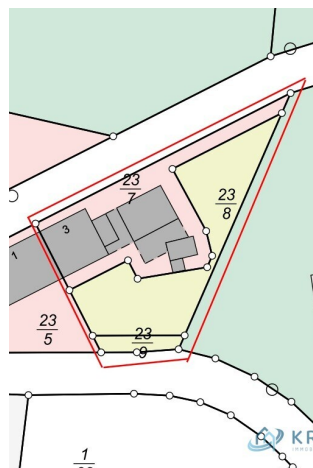
Straßenansicht nah



neues Trapezblech über Garagen und Eingang



Durchgang Hauseingang



Lageplan

Ihr Ansprechpartner

Herr Thomas Reinboth
KRIMAG GmbH Immobilienmanagement
Höhenweg 10/12
37276 Meinhard

Telefon: +49 5651 7409210

Mobil: +49 157 88417806

E-Mail: info@anfragen.krimag.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.