

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hessisch Lichtenau - Walburg Neubau Einfamilienhaus (teilmöbiliert|KFW 40) mit Doppelgarage und großer Terrasse



Objekt-Nr. **OM-454927**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **570.000 €**

Ansprechpartner:  
Maike Gotthardt

37235 Hessisch Lichtenau - Walburg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	934,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	146,63 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde im August 2025 fertig gestellt und ermöglicht einen sofortigen Einzug in einen schlüsselfertigen Neubau - ohne Baustress und lange Wartezeiten.

Im Eingangsbereich fällt der Blick auf eine moderne, schwarze Dünnwagentreppe mit Eichenstufen und integrierter Beleuchtung. Zudem setzt die 2,5m hohe Loft-Glastür einen besonderen Akzent: Sie eröffnet den Blick in die Natur und bringt viel Tageslicht in den Flur. Die weiß lasierte Fichten-Balkendecke verleiht den Räumen im EG zusätzliche Größe und Helligkeit.

Direkt an der Haustür befindet sich eine praktische Nische für die vorhandene Garderobe, sowie das Gäste-WC mit Dusche. Bis auf das Gäste-WC ist das gesamte Erdgeschoss mit einem hochwertigen Joka-Designboden in Eichenoptik mit einer robusten 0,55mm Nuttschicht ausgestattet, der dank der verklebten Verlegung die optimale Wirkung der Fußbodenheizung begünstigt.

Im Hauswirtschaftsraum ist die gesamte Haustechnik untergebracht: Wärmepumpe, Schaltschrank, Wechselrichter, Speicher, Enthärtungs- sowie die Lüftungsanlage. In der bereits eingebauten Schrankwand mit Spüle ist Platz für Waschmaschine und Trockner vorgesehen.

Die große Lofttür trennt den Wohn-Essbereich vom Eingangsbereich. Die L-förmige Grundrissgestaltung schafft eine gemütliche Wohnnische, während Essbereich und Küche an der hellen Fensterfront mit Blick ins Grüne liegen. Ein großes Sitzfenster im Wohn-Essbereich und die 2,5m breite Hebeschiebetür zur Terrasse sorgen zusätzlich für viel Tageslicht. Die offene Küche mit Kochinsel und Pultplatte stammt vom deutschen Hersteller Artego und verfügt über knapp 6m Natursteinarbeitsplatte. In der über 10m langen Küchenzeile befindet sich ein versteckter Zugang zur 1,7m<sup>2</sup> großen Speisekammer sowie Platz für einen Side by Side Kühlschrank. Das flächenbündige Bauchknecht-Kochfeld mit Muldenlüfter und die extra große Schock-Spüle bieten höchsten Bedienkomfort. Der AEG ComfortLift-Geschirrspüler ermöglicht ergonomisches Ein- und Ausräumen trotz des tiefen Einbaus.

Der 8m<sup>2</sup> großer Raum neben der Treppe, kann ideal als Büro oder kleines Gästezimmer genutzt werden.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume sowie ein Badezimmer in T-Lösung mit großer, ebenerdiger Dusche und Badewanne. Die Badmöbel der Serie „Laguna High Line 250“ bieten viel Stauraum rund um den Waschtisch. Der smarte Paulmann-Linion-Lichtkanal sorgt trotz Trennwand für eine hervorragende Ausleuchtung der Dusche. Die Bäder sind mit 60x60cm großem Feinsteinzeug der Serie NordCeram Earth gefliest mit schwarzen Abschlussleisten, während im restlichen OG ein dezenter grauer Joka-Designboden verlegt wurde.

Ein praktischer Wäscheabwurf im Flur leitet die Schmutzwäsche direkt in den HWR im Erdgeschoss.

Ein architektonisches Highlight sind die offenen Decken bis zum Dachfirst, wodurch sich zwei Emporen in den Kinderzimmern ergeben, die sich als Stauraum oder Spielfläche nutzen lassen.

Im Schlafzimmer stehen zwei separate Ankleiden zur Verfügung, wovon eine bereits mit 4,25m PAX Schrank ausgestattet ist. Die modularen, smarten Paulmann U-Rail-Deckenleuchten ermöglichen individuelle Lichtgestaltung in allen Schlafräumen.

Die großzügige, 53m<sup>2</sup> große Doppelgarage bietet Platz für zwei PKWs, Fahrräder, Motorräder und Gartengeräte. Sie ist gedämmt und mit OSB-Platten verkleidet, die vielfältige Möglichkeiten für eine praktische Wandgestaltung bieten. Eine Wallbox und eine Kraftstromsteckdose sind ebenfalls vorhanden. Die 100m<sup>2</sup> große Einfahrt bietet zusätzlichen Parkraum für Besucher.

Im Garten fängt eine Mauer ein Teil des Hangs ab. Dadurch schließt direkt am Haus eine etwa 100m<sup>2</sup> große Terrasse mit südlicher und östlicher Ausrichtung an. Die Gartenfläche befindet sich eine Ebene tiefer und bietet viel Platz für die Anlage eines Grünstreifens.

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

## **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

# Sonstiges

Die Eckdaten

- 934m<sup>2</sup> Grundstück
- 146,63m<sup>2</sup> Wohnfläche + 2 Emporen/Dachboden
- 53,46m<sup>2</sup> Doppelgarage mit 11kW Wallbox
- Baujahr 2025 / Fertigstellung August 2025
- Holzständerbauweise von Sander Haus aus Hofgeismar
- KFW 40 Standard
- 2 Vollgeschossen (Kniestockhöhe: 2,2m)
- Fußbodenheizung / Daikin Luft- Wasser Wärmepumpe
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- 6,64kWp Photovoltaikanlage mit 5,7kWh Speicher
- Grünbeck Enthärtungsanlage
- Smart Home von Homematic IP (Beschattung, Rauchmelder, Beleuchtung)
- Smarte Hörmann Haustür mit Fingerscan
- Glasfaseranschluss
- Dünnwangen Eichentreppe mit Beleuchtung
- Moderne große Glas-Lofttür von Licht & Harmonie im Flur
- Astra Lines CPL Innentüren mit schwarzem Design und Smartbloc-Hidden-Drücker in den Bädern
- Gäste WC mit Dusche im EG
- Vollausgestattetes Badezimmer als T-Lösung im OG mit Dusche und Badewanne
- Moderne schwarze Hans Grohe Armaturen in den Badezimmern
- Bodenbeläge: Nord Ceram Earth Feinsteinzeug und Joka Designböden
- Hochwertige Küche von Artego mit Naturstein Arbeitsplatte und versteckter Speisekammer (ebenfalls möbliert)
- Offener Wohn-Essbereich mit 1,8m x 1,8m Sitzfenster
- Möblierter Hauswirtschaftsraum mit Wäschewurf aus OG
- 2 jeweils 14m<sup>2</sup> große Kinderzimmer mit 10m<sup>2</sup> Emporen
- 2 begehbare Ankleiden am Schlafzimmer

Preis: 570.000€

Aufgeteilt in:

Haus inkl. Garage & Grundstück: 540.000€

Inventar (Küche, Bäder, HWR, SPK, Technik): 30.000€

Bei weiteren Fragen oder für eine Besichtigung gerne unter 0152 09609980 melden.

## Lage

Das Haus befindet sich im idyllischen Ortsteil Walburg, östlich von der Kernstadt Hessisch Lichtenau im nordhessischen Werra-Meißner-Kreis. Die Grundstückslage ist ruhig und naturnah, besonders für Familien ist das Objekt sehr gut geeignet.

Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich direkt in der Straße. In Hessisch Lichtenau besteht die Möglichkeit die Schullaufbahn bis zum Abitur abzuschließen. Eine regelmäßige Busverbindung nach Hessisch Lichtenau ist dank dem NVV gegeben, sowie zu der Tram Linie 4 Richtung Kassel. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Drogerien, Ärzte, Apotheken und sogar ein Schwimmbad in der Kernstadt Hessisch Lichtenau, sind gerade einmal 3 Kilometer entfernt.

Des Weiteren, verfügt diese ländliche Wohnlage über eine guten Verkehrsanbindung an die Autobahn A44 und bietet somit auch einen idealen Anschluss an die Richtungen Eschwege oder Kassel.

Durch die Lage am Rand des Hohen Meißners, dem Frau Holle Land, bieten sich viele Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Langlauf oder Radfahren an. Walburg befindet sich direkt an dem Herkules-Wartburg-Radweg oder dem Gelster-Radweg Richtung Witzenhausen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Garderobe

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche

# Exposé - Galerie



Speisekammer



Essbereich mit Sitzfenster

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer TV Wand

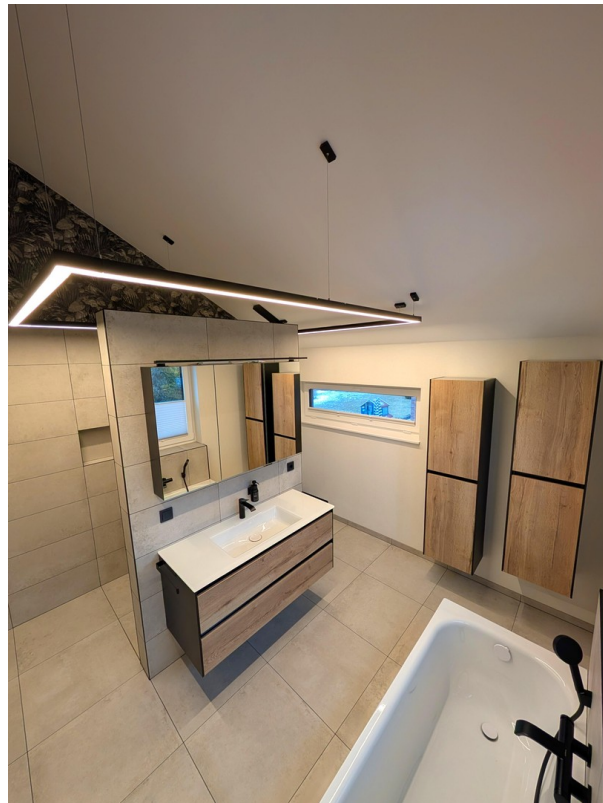


Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Flur OG mit Wäschewurf



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Dusche OG



Gästezimmer 1 mit Empore

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleide 1 mit 4,25m Schrank

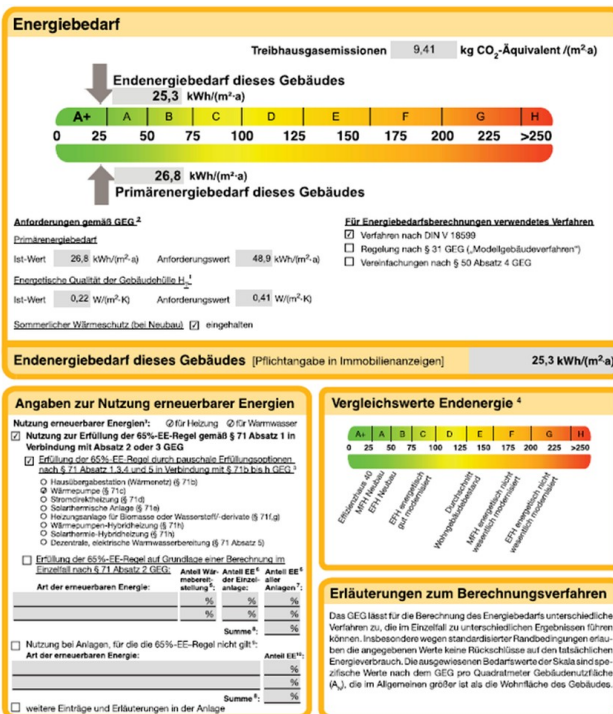


Terrasse

# Exposé - Galerie



Gartenansicht

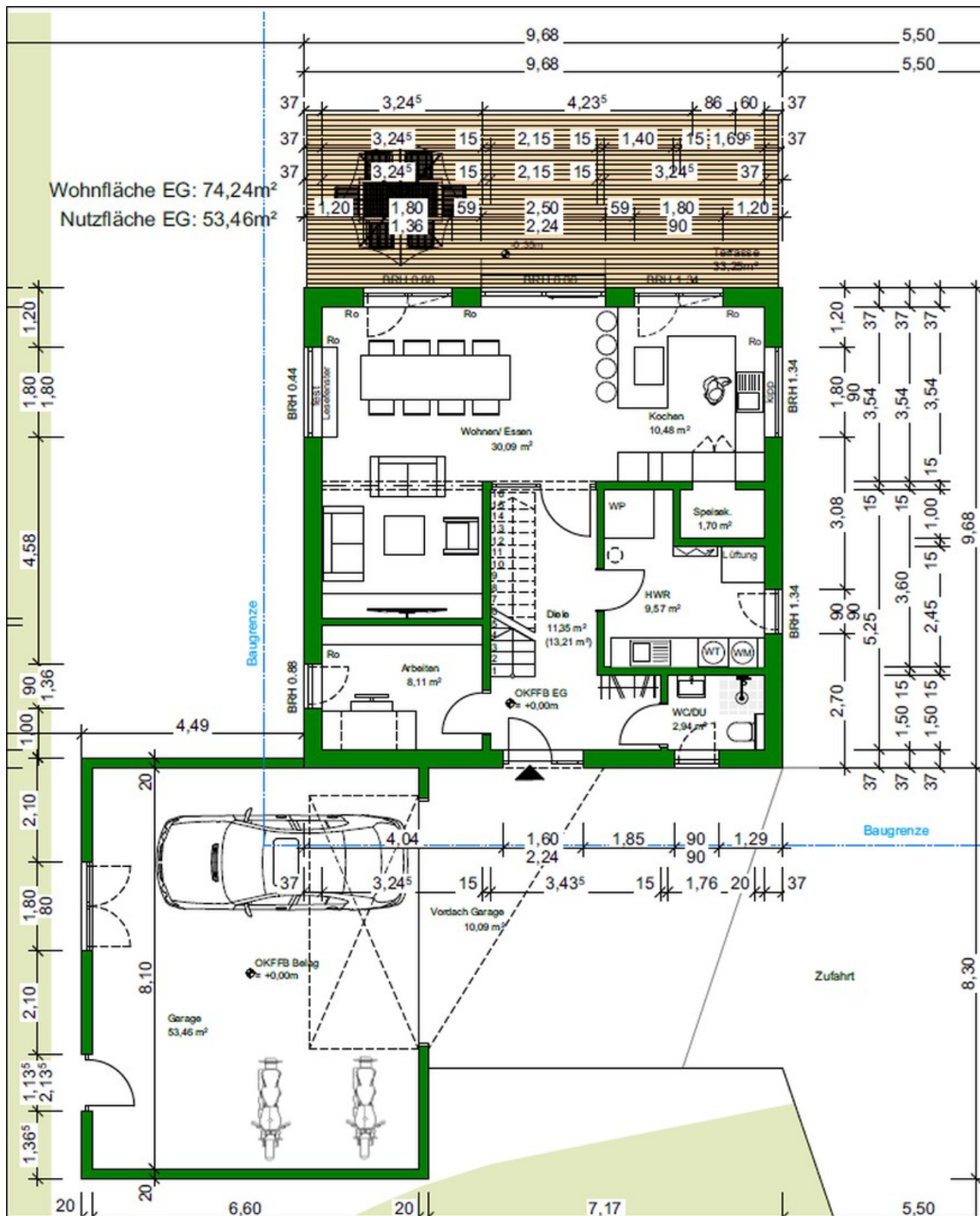


<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>1</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>2</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>3</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsberechnung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>4</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

## Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



# Exposé - Grundrisse

