Lichtenau

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Potential in guter Lage von Lichtenau

Objektnummer: 25208714

KAUFPREIS: 495.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 301 m² • **ZIMMER:** 12 • **GRUNDSTÜCK:** 863 m²

Objektnummer: 25208714 - 91586 Lichtenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25208714 - 91586 Lichtenau

Auf einen Blick

Objektnummer	25208714
Wohnfläche	ca. 301 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1966
Stellplatz	5 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 185 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25208714 - 91586 Lichtenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.09.2025
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	125.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 25208714 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25208714 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25208714 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25208714 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25208714 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25208714 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25208714 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25208714 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25208714 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25208714 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25208714 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25208714 - 91586 Lichtenau

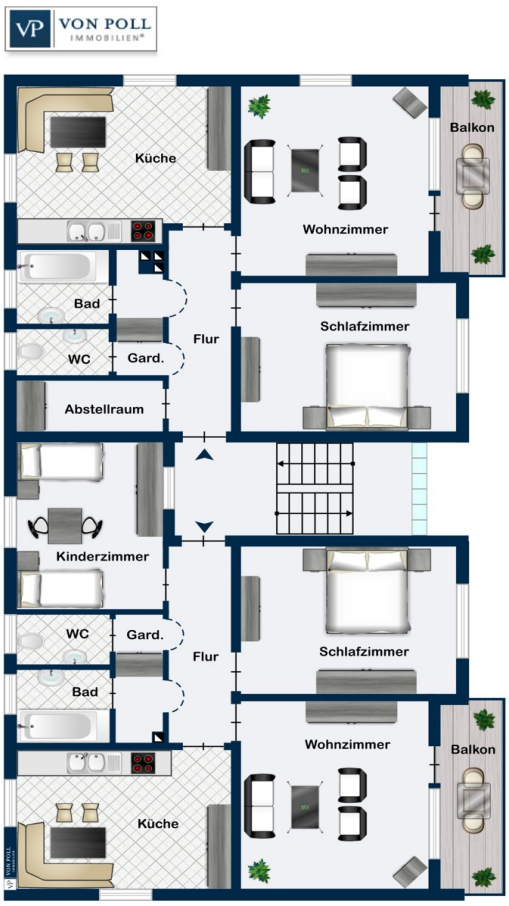
Die Immobilie

Objektnummer: 25208714 - 91586 Lichtenau

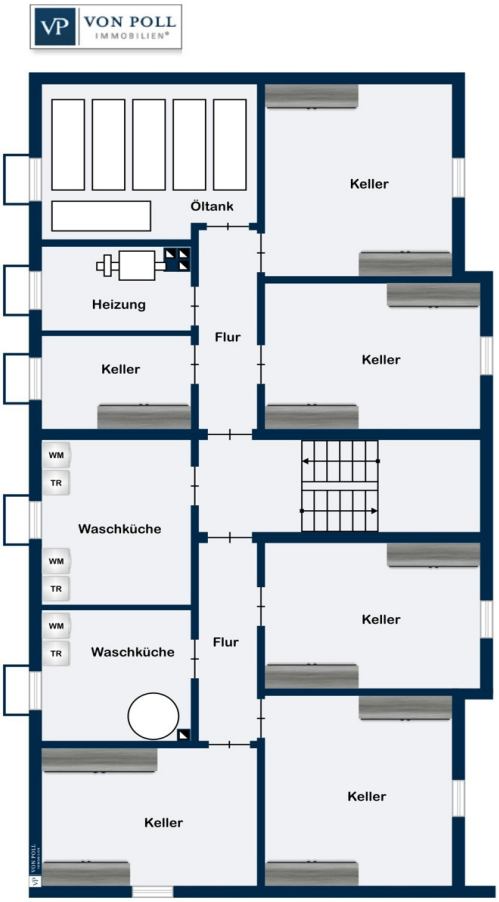
Die Immobilie

Objektnummer: 25208714 - 91586 Lichtenau

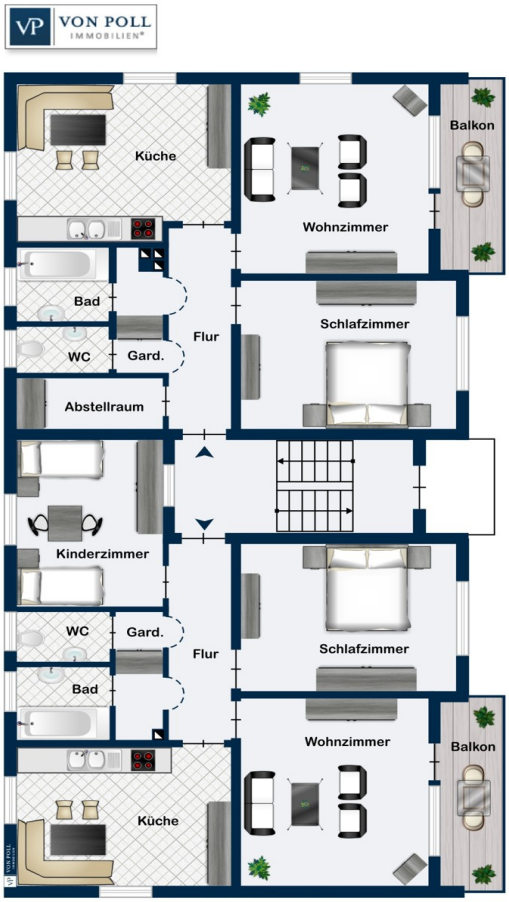
Grundrisse



Obergeschoss



Kellergeschoss



Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25208714 - 91586 Lichtenau

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte, teilweise renovierte Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Lage in Lichtenau.
Mit insgesamt 4 Wohneinheiten, 5 Garagen, zuverlässigen Mietern und einem geräumigen, noch nicht ausgebauten Dachboden bietet diese Immobilie eine tolle Investitionsmöglichkeit.

Die Immobilie bietet eine stabile Mieterstruktur. Die gepflegte Bausubstanz und der solide Zustand minimieren Instandhaltungs- und Renovierungskosten, wodurch eine nachhaltige Rendite gewährleistet wird.

Ihr Vorteile auf einen Blick:

- Sichere und stabile Rendite durch langfristige Vermietung

- Geringe Folgekosten dank gepflegtem Zustand

- Wertsteigerungspotenzial durch nicht ausgebautes Dachgeschoss

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit langfristiger Sicherheit und solider Rendite. Der gute Zustand (Instandhaltungen/ Reparaturen dennoch zum Teil erforderlich), die gepflegten und zum Teil renovierten Wohneinheiten und die durchdachte Bauweise machen dieses Objekt zu einer attraktiven Kapitalanlage.

Über die Höhe der jährlichen Mieteinnahme, bestehende Mietverträge oder Ähnliches geben wir gerne im persönlichen Gespräch Auskunft. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und das gemeinsame Treffen vor Ort in Lichtenau.

Objektnummer: 25208714 - 91586 Lichtenau

Ausstattung und Details

- Modernisierungen/ Renovierungen:
- 2000: Heizung
- 2003: Wärmeschutz Fassade
- 2003: Balkone erneuert
- 2014: Wärmedämmung Dach
- 2014: neue Bäder + Toiletten in den WE
- 2014: Haustür
- 2023: Whg. EG links: neue Bodenbeläge, Türen u. Einbauküche

Immobiliendetails auf einen Blick:
Wohneinheiten: 4
Wohnungsmix: 4 x 3-Zimmer
Wohnflächen: zwischen ca. 70m² und 78,9m²
Garagen: 5
Stellplätze: 2
Zusatzräume: Abstell- und Waschkeller
Gepflegter Garten mit einzelnen Beeten
Bauweise: Solide Massivbauweise
Vermietet an zuverlässiges Klientel
Zähler: Getrennte Stromzähler und installierte Wärmemengenzähler
Das Haus befindet sich in einem ordentlichen, soliden Zustand.
Über notwendige Reparaturen/ Renovierungen (u.a. Elektrik) erfahren Sie in einem persönlichen Gespräch gerne mehr.

Objektnummer: 25208714 - 91586 Lichtenau

Alles zum Standort

In schöner Lage Lichtenaus gelegen haben Sie hier absolute Ruhe und Erholung sowie eine perfekt vorhandene Infrastruktur. Die Metropolregion Nürnberg z. B. erreichen Sie per PKW in ca. 30 Minuten; denn die Autobahnauffahrt Lichtenau ist nur ca. 3 Fahrminuten entfernt. Die Markgrafenstadt Ansbach erreichen Sie in ca.10 Minuten.

Die Gemeinde Markt Lichtenau mit ca. 3900 Einwohnern hat viel zu bieten. Sie haben hier alle Dinge des täglichen Bedarfs wie z.B. Bäcker, Metzger, Apotheke und Banken in unmittelbarer Nähe. Für die Bildung des Nachwuchses sorgt eine Kindergrippe und ein Kindergarten sowie eine Grund- und Hauptschule. Die ärztliche Versorgung ist mit niedergelassen Hausärzten sowie einem Zahnarzt gegeben.

Lichtenau wird im Norden von der Staatstraße 2223 (Ansbach – Windsbach) und im Süden von der Bundesautobahn A 6 (Nürnberg – Heilbronn) tangiert. Die Kreisstraße führt von Nord-West nach Süd durch Lichtenau und weiter bis zur fränkischen Seenlandschaft nach Gunzenhausen. Ortsverbindungsstraßen verbinden alle Ortsteile miteinander. Im Süd-Osten führt die Bundesautobahn A 6 (Nürnberg – Heilbronn) mit Anschluss-Stellen in beide Richtungen vorbei. Die Hauptstrecke der Bahnverbindung Ansbach – Nürnberg führt durch den nördlich gelegenen Nachbarort Sachsen b. Ansbach und hat hier die Haltestelle S4. Zurzeit fahren in regelmäßigen Abständen Züge in beide Richtungen.

Viele Rad- und Wanderwege, die sich um den fränkischen Ort ziehen, durch welchen die Fränkische Rezat fließt, regen zur Freizeitgestaltung an ebenso wie das Angebot der verschiedenen Vereine des Ortes. Nicht zu vergessen Kinderspielplätze, ein Fitness-Studio, ein Golfclub und besonders beliebt im Sommer das Freibad Lichtenau. Für Kulturbegeisterte gibt es die wunderschöne, mittelalterliche Feste Lichtenau zu besichtigen, welche den alten Ortskern dominiert.

Besonders hervorzuheben sind des Weiteren die im Ort vorhandene Kindertagesstätte, der schön angelegte Waldspielplatz und natürlich das beheizte Freibad, welches den Freizeitwert und die Attraktivität des Ortes steigert.

Objektnummer: 25208714 - 91586 Lichtenau

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.9.2025.
Endenergiebedarf beträgt 125.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25208714 - 91586 Lichtenau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com