Lichtenau

Traumhaftes Architektenanwesen in ruhiger Lage mit Wohlfühlgarten und jeder Menge Platz!

Property ID: 25208694

PURCHASE PRICE: 445.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 250 m² • **ROOMS:** 6.5 • **LAND AREA:** 1.160 m²

Property ID: 25208694 - 91586 Lichtenau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25208694 - 91586 Lichtenau

At a glance

Property ID	25208694
Living Space	ca. 250 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6.5
Bedrooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1975
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	445.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25208694 - 91586 Lichtenau

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	23.04.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	136.90 kWh/m²a
Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 25208694 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208694 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208694 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208694 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208694 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208694 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208694 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208694 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208694 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208694 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208694 - 91586 Lichtenau

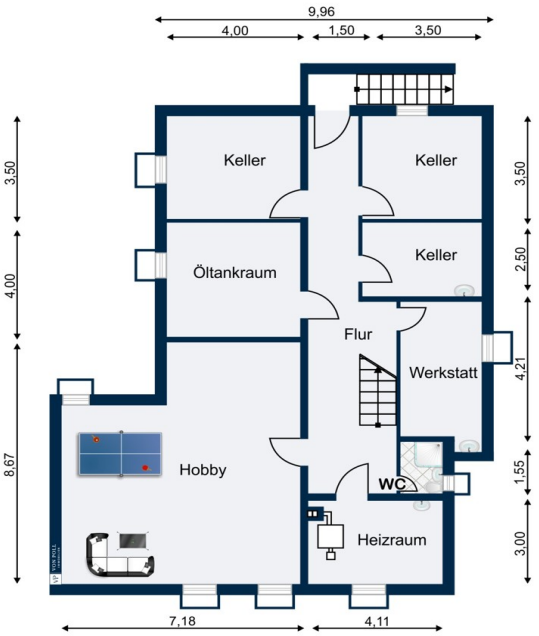
The property

Property ID: 25208694 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208694 - 91586 Lichtenau

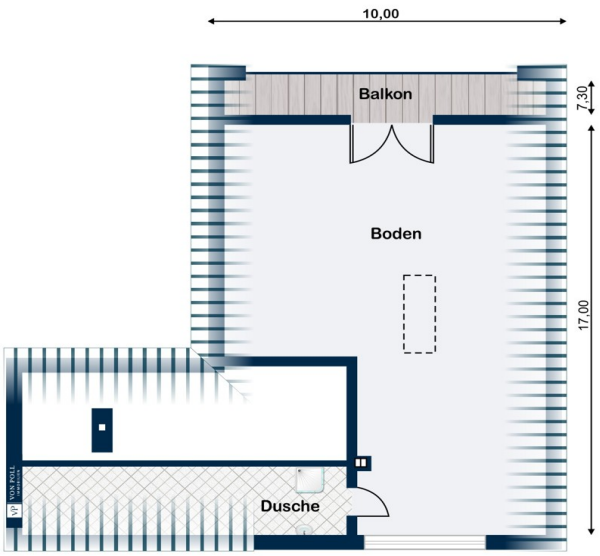
Floor plans



Kellergeschoss

Erdgeschoss

VON POLL IMMOBILIEN®



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25208694 - 91586 Lichtenau

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem großzügigen Einfamilienhaus im Bungalowstil, das 1975 massiv errichtet wurde und eine ausgezeichnete Substanz aufweist. Die Immobilie befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 1.160 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 250 m². Der Grundriss ist offen und zeitgemäß gestaltet, wodurch ein helles und einladendes Ambiente entsteht.

Das Herzstück des Hauses bildet das beeindruckende ca. 56m² große Wohnzimmer, das durch seine hohen Decken und großen Fensterflächen viel Tageslicht einfängt. Die Raumaufteilung ist durchdacht und umfasst insgesamt 6,5 Zimmer. Fünf dieser Zimmer dienen als Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie viel Platz und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Ein weiterer wichtiger Bestandteil der Immobilie ist das ausgebaute Dachgeschoss, welches als Studio genutzt werden kann. Von dort aus haben Sie Zugang zu einem großen, überdachten Balkon, der zum Verweilen einlädt.

Für Ihre täglichen Bedürfnisse steht ein modernes Badezimmer zur Verfügung. Eine zentrale Heizanlage, die erst 2008 erneuert wurde, versorgt das Haus zuverlässig mit Wärme. Zudem ist das Haus mit einer Solaranlage zur Warmwasserbereitung ausgestattet und verfügt über eine PV-Anlage zur Einspeisung, die Ihre Energiekosten nachhaltig reduziert.

Die Außenanlage bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Gestaltung. Der eingewachsene Garten zeigt sich vielseitig und verfügt über einen kleinen Gartenteich als Blickfang. Auf der Terrasse können Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen. Ein weiterer Pluspunkt ist der Partykeller, der ideal für gesellige Anlässe genutzt werden kann.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es liegt in einer ruhigen und naturnahen Umgebung, die Ihnen ein hohes Maß an Lebensqualität bietet. Die hohe Ausstattungsqualität des Hauses erfüllt gehobene Ansprüche und macht diese Immobilie zu einem idealen Wohnort für Familien, die auf der Suche nach einem Zuhause mit viel Platz sind.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen dieses Hauses und lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort alle Details zeigen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr neues Zuhause in dieser einladenden Liegenschaft zu

entdecken.

Property ID: 25208694 - 91586 Lichtenau

Details of amenities

Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 1.160m² Grundstück
- Ca. 250m² Wohnfläche
- Beeindruckendes Wohnzimmer - viel Licht, hohe Decken
- Offener, zeitgemäßer Grundriss
- PV-Anlage zur Einspeisung
- Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- Bungalowstil
- Dachgeschoss zum Studio ausgebaut - viel Platz und Zugang zu großem, überdachtem Balkon inkl. Nasszelle
- Eingewachsener Garten mit viel Platz für Gestaltung
- Gemütlicher Partykeller
- Heizung in 2008 erneuert
- 2 kleine Gartenteich
- Terrasse und Balkon
- Hervorragende Substanz, massiv gebaut
- Fußbodenheizung in Wohnzimmer, Küche und Badezimmer
- Kellerräume vollständig beheizt und gefliest

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser beeindruckenden Liegenschaft mit durchdachtem Grundriss, viel Platz und traumhaften Garten in ruhiger, naturnaher Lage. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 25208694 - 91586 Lichtenau

All about the location

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, Getränke- und Lebensmittelmarkt, 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.

Property ID: 25208694 - 91586 Lichtenau

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 136.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

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.

Property ID: 25208694 - 91586 Lichtenau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com