Lichtenau

Elegantes Anwesen in schöner Wohnsiedlung mit Pool und herrlichem Garten!

Property ID: 25208705

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 265 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 1.344 m^2

Property ID: 25208705 - 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: 25208705 - 91586 Lichtenau

At a glance

Property ID	25208705
Living Space	ca. 265 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1975
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	695.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 105 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25208705 - 91586 Lichtenau

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	08.05.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	124.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 25208705 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208705 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208705 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208705 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208705 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208705 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208705 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208705 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208705 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208705 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208705 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208705 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208705 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208705 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208705 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208705 - 91586 Lichtenau

The property

Property ID: 25208705 - 91586 Lichtenau

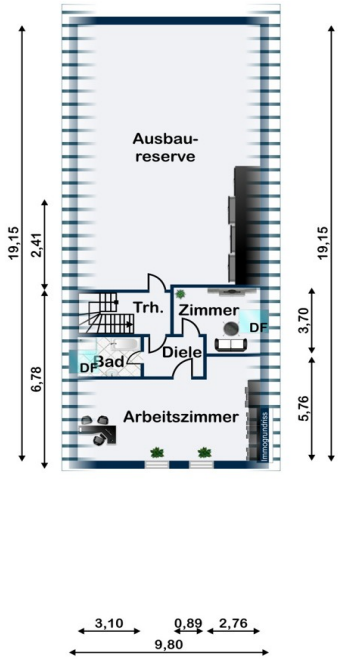
The property

Property ID: 25208705 - 91586 Lichtenau

Floor plans

Kellergeschoss

Erdgeschoss



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: 25208705 - 91586 Lichtenau

A first impression

Wer das Außergewöhnliche sucht, fühlt sich hier angesprochen. Schon auf die Distanz wird deutlich: Dieses herrschaftliche Anwesen ist etwas ganz Besonderes. Ein Familienhaus, das allen Anforderungen des Lebens gerecht wird. Die Lage des Anwesens ist charakterisiert durch sehr viel Natur abseits jeglicher Hektik.

Das freistehende Einfamilienhaus zeichnet sich durch eine solide Bauweise, eine gehobene Innenausstattung und besondere Außenanlagen aus. Das Wohnhaus wurde 1975 in Massivbauweise auf einem ca. 1.344 m² großen, sonnigen Grundstück mit Doppelgarage errichtet und bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 265 m². Beheizt wird das Wohngebäude mit einer 2010 installierten Gaszentralheizung. Der Kachelofen im Wohnzimmer verbreitet in den Wintermonaten angenehme Wärme und gemütliche Atmosphäre. Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Der Bauherr hat auf solide Bauweise geachtet, hochwertige Materialien eingesetzt und das Anwesen über die Jahre stetig modernisiert. Die Architektur des Hauses ist klassisch und zeitlos. Der große Wellnessbereich im Untergeschoss lädt zum Entspannen ein und bietet Ihnen u. a. einen Innenpool mit Gegenstromanlage, eine Infrarotkabine und eine Dusche. Weiterhin im Unterschoss neben dem Technikraum zwei Lagerräume, ein Partyraum, eine Küche, ein weiteres Duschbad, ein Schlafzimmer, eine Waschküche und ein Wintergarten mit Ausgang in den Garten.

Das repräsentative Wohngebäude besticht durch seine lichtdurchfluteten und sonnigen Räume. Besonders hervorzuheben sind die beiden Wintergärten und die Terrassenflächen des Hauses, die bei schönem Wetter zu Outdoor-Zimmern werden. Der Swimming-Pool und die Liegeflächen ringsum ergänzen den Außenbereich. Durch immergrüne Hecken ist Ihre Privatsphäre auch im Außenbereich perfekt geschützt.

Haus und Grundstück befinden sich in einem sehr guten, gepflegtem Gesamtzustand. Das Mauerwerk ist massiv und die Böden im Haus sind mit Parkett, Fliesen, Kork und Laminat versehen. Die Fenster und bodentiefen Schiebetüren wurden bereits in Kunststoff, 2-fach verglast, getauscht. Die Gehwege um das Haus, vor der Garage sowie der Weg zum Gartenhaus sind alle gepflastert. Der liebevoll angelegte Traumgarten ist zu jeder Jahreszeit ein Blickfang. Im Frühling blühen verschiedene Ziersträucher wie Schneeball, Flieder und Magnolie zusammen mit Tulpen, Primeln und Steinkraut. Besondere Akzente im Sommer setzen die Rosen und die verschiedenen Laubgehölze mit den unterschiedlichen Blattformen, umgeben von blühenden niedrig wachsenden Stauden, gefolgt von der prächtigen Laubfärbung im Herbst. Koniferen unterschiedlicher

Arten und Bambus erfreuen ganzjährig mit frischem Grün. Niedrig wachsende Bodendecker und verschiedene Kräuter schaffen eine gelungene Verbindung und runden das Gesamtbild des Gartens vollendet ab.
Die großzügigen Räumlichkeiten des Wohnhauses mit schönen Details, sowie der eingewachsene und gepflegte Garten machen dieses Anwesen einzigartig und ist ein Paradies für Naturliebhaber und Familien, die Wert auf ein angenehmes Wohnen mit Privatsphäre legen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Lassen Sie Ihre Immobilienträume wahr werden und überzeugen Sie sich von der Qualität dieses Anwesens, bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und Telefonnummer. Wir freuen uns auf Sie.

Property ID: 25208705 - 91586 Lichtenau

Details of amenities

Hier die Details zusammengefasst:
-Ruhige, naturnahe Lage - Infrastruktur am Ort
-Hochwertige Gesamtausstattung: Rauchglastüren, Marmorfensterbänke, Stäbchenparkett
-Interessanter Grundriss - großzügiger Eingangsbereich, Garderobeneinbauschrank
-Gegensprechanlage EG und DG
-Große Fensterfronten mit Blick in die Ferne und in die Natur
-2-fach-verglaste Fenster, Rollläden – im Untergeschoss schmiedeeiserne Fenstergitter
-Maßgefertigte Fliegengitter und Fliegengitterschiebetüren
-Verschieden farbige Holzdecken - teils mit LED-Deckenlichtspots
-Offener Wohn-/Essbereich mit Panoramafenster und Kachelofen
-Einbauküche mit Elektrogeräten und Kochinsel
-Gäste-WC
-Tageslichtbad mit Wanne, Glasdusche, Waschtisch, Spiegelschrank und WC
-Terrasse mit Markise, Balkon, 2 Wintergärten
-Waschküche mit Terrassen-/Gartenzugang
-Holzofen im UG
-Edelstahlinnenpool mit Gegenstromanlage – großer Wellnessbereich - Partyraum
-Außenpool mit Liegeflächen
-Gartenhaus - Gartenbeleuchtung
-Reichlich Ausbaureserve im Dachgeschoss – Anschlüsse bereits vorhanden
-Sehr gepflegte Außenanlage, grün eingewachsen, Rosengarten – Pflasterwege um das Haus
-Grundstück ringsum eingezäunt – elektrisches Eingangstor
-Unterkellerte Doppelgarage mit elektrischem Rolltor
-Weitere Freistellplätze
Auszug der Modernisierungen der letzten Jahre:
-Dach teilausgebaut, gedämmt – Ausbaureserve vorhanden, z. B. für weitere Schlafzimmer oder Hobbyraum
-Fassadenanstrich
-Außenwände innengedämmt
-Elektrik und Schaltschränke aktueller Standard – Etagen separat abgesichert
-Fenster erneuert 2003 – teilweise maßgefertigte Fliegengitter und Schiebetüren angebracht
-Wintergartenanbau 2004
-Innenwände/-decken neu verputzt, teils Holzdecken mit Leuchtspots

-Dekorative Deckenbalken
-Badezimmer modernisiert – hochwertige Markenarmaturen – Eckbadewanne
-Gast-WC im EG, 2005
-Heizungsanlage Gas, 2010
-Fußböden aufbereitet/erneuert EG, 2018
-Hauseingangstreppe Granit mit Edelstahlhandlauf
-Terrassenbeläge, Pflaster Zufahrt und Gartenwege erneuert
-Innenpool mit Gegenstromanlage
-Außenpool mit Beheizung, Solar-Anlage auf der Garage angebracht, 2016
-Doppelgarage mit elektrischem Rolltor
Die außergewöhnliche Liegenschaft ist vor allem wegen des gepflegten Gesamtzustandes und der idyllischen Lage ein besonderes Angebot! Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität des Anwesens vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Property ID: 25208705 - 91586 Lichtenau

All about the location

Die Marktgemeinde Lichtenau bietet Ihnen eine perfekt vorhandene Infrastruktur. Das besondere Anwesen steht in einer reiner Wohnsiedlung mit Blick in die Natur.

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, Ärzte und Banken in unmittelbarer Nähe. Für die Bildung des Nachwuchses sorgt eine Kinderkrippe und ein Kindergarten sowie eine Grund- und Hauptschule. Die ärztliche Versorgung ist mit einem niedergelassenen Hausarzt 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. Fränkische Gastwirtschaften laden zur Einkehr ein. Ebenso überzeugen die verschiedenen Vereine des Ortes mit einem vielseitigen Angebot. 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.

Property ID: 25208705 - 91586 Lichtenau

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 124.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
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.

Property ID: 25208705 - 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