

Lichtenau

# Gepflegtes Zweifamilienhaus mit gemütlichem Garten und Garage

Objektnummer: 24208636



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 648 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24208636 - 91586 Lichtenau

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

Objektnummer: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24208636
Wohnfläche	ca. 177 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	193.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.08.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



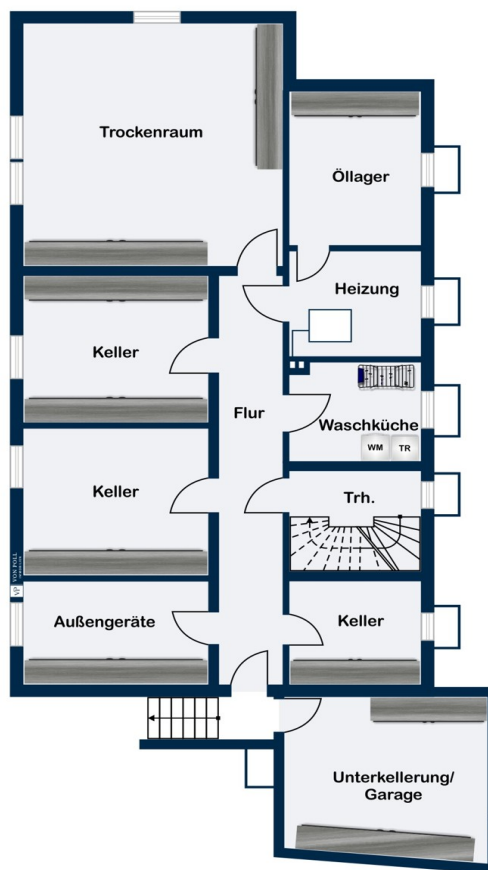
Objektnummer: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie

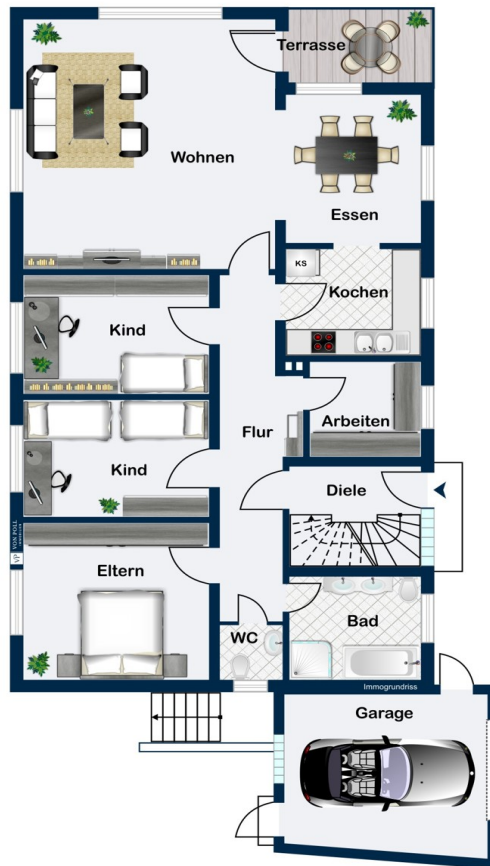


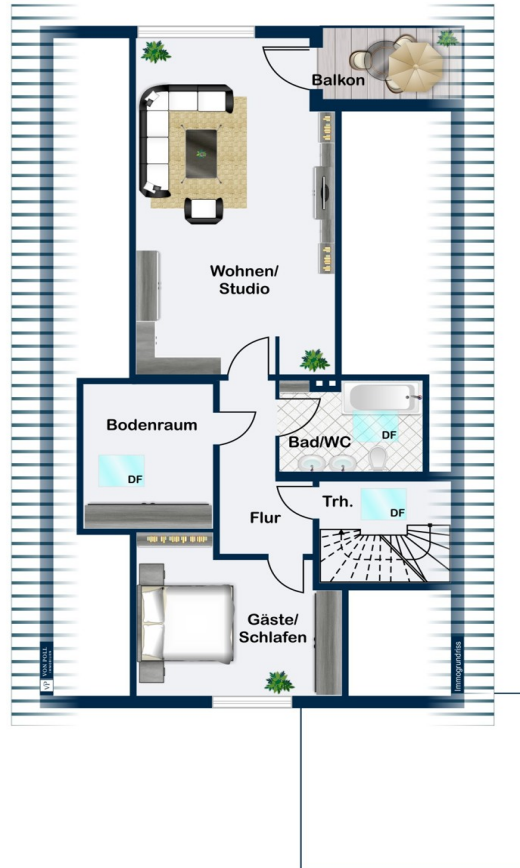
Objektnummer: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Grundrisse









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: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in idyllischer, naturnaher Lage bietet eine perfekte Wohnmöglichkeit für große Familien oder Mehrgenerationenhaushalte. Auf zwei Etagen befinden sich zwei separate Wohnungen, die vielseitig nutzbar sind. Die großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt mit einem offenen Wohn- und Essbereich, der direkten Zugang zur Terrasse bietet. Ein Schwedenofen sorgt in der kühleren Jahreszeit für Gemütlichkeit. Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet. Das Tageslichtbadezimmer verfügt über eine Badewanne, Dusche, Bidet und einen Doppelwaschtisch, zusätzlich gibt es ein separates WC. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Kinder, Gäste oder Büroräume. Im Dachgeschoss befindet sich eine helle 2,5-Zimmer-Wohnung, ideal für ein Paar oder als Rückzugsort. Das geräumige Schlafzimmer bietet gute Stellmöglichkeiten. Neben einem kleinen Büro, das sich auch als Gästezimmer eignet, bietet das Tageslichtbad eine Dusche, ein Waschbecken und WC. Der offene Wohn- und Essbereich führt auf einen überdachten Balkon. Eine zeitlose Einbauküche rundet diese Wohnung ab. Im Kellergeschoss befindet sich reichlich Stauraum sowie ein geräumiger Hobbyraum, der auch als Jugendzimmer genutzt werden kann. Ein weiteres Badezimmer in der Waschküche ergänzt das Platzangebot. Der pflegeleicht angelegte Garten bietet nicht nur reichlich Platz zum Entspannen, sondern auch einen natürlichen Sichtschutz, der für Privatsphäre sorgt. Diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch ihren gepflegten Zustand, die naturnahe Lage und das großzügige Platzangebot. Ein ideales Zuhause für Familien, die sowohl viel Raum als auch Nähe zur Natur schätzen. Überzeugen Sie sich selbst von der grünen Lage und der Qualität dieser geschmackvollen Immobilie vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights:

- Ca. 648 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zweifamilienhaus somit geeignet für Mehrgenerationen
- Zwei separate Wohnungen
- Erdgeschoss 4,5-Zimmer-Wohnung
- Offenes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Schwedenofen
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Bidet und Doppelwaschtisch
- Gäste WC
- Dachgeschoss 2,5-Zimmer-Wohnung
- Küchennische mit zeitloser Einbauküche
- Geräumiges Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten
- Wohn- und Essbereich mit Zugang zum überdachten Balkon
- Reichlich Stauraum im Keller
- Geräumiger Hobbyraum- oder Jugendzimmer
- Zusätzliches Badezimmer im Untergeschoss
- Garage

Dies sind nur einige der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektnummer: 24208636 - 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, Getränke- und Lebensmittelmarkt, Apotheke 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 niedergelassenen Hausärzten sowie einem Zahnarzt gegeben. Lichtenau wird im Norden von der Staatsstraße 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 Kulturbeflügelte gibt es die wunderschöne, mittelalterliche Feste Lichtenau zu besichtigen, welche den alten Ortskern dominiert.

Objektnummer: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 193.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)