

Lichtenau

# Modern wohnen im historischen Ambiente! Hochwertig sanierte 4,5-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen

Objektnummer: 24208597a



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

MIETPREIS: 1.680 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 24208597a - 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: 24208597a - 91586 Lichtenau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24208597a
Wohnfläche	ca. 157 m <sup>2</sup>
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1785

Wohnung	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24208597a - 91586 Lichtenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24208597a - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208597a - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208597a - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208597a - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



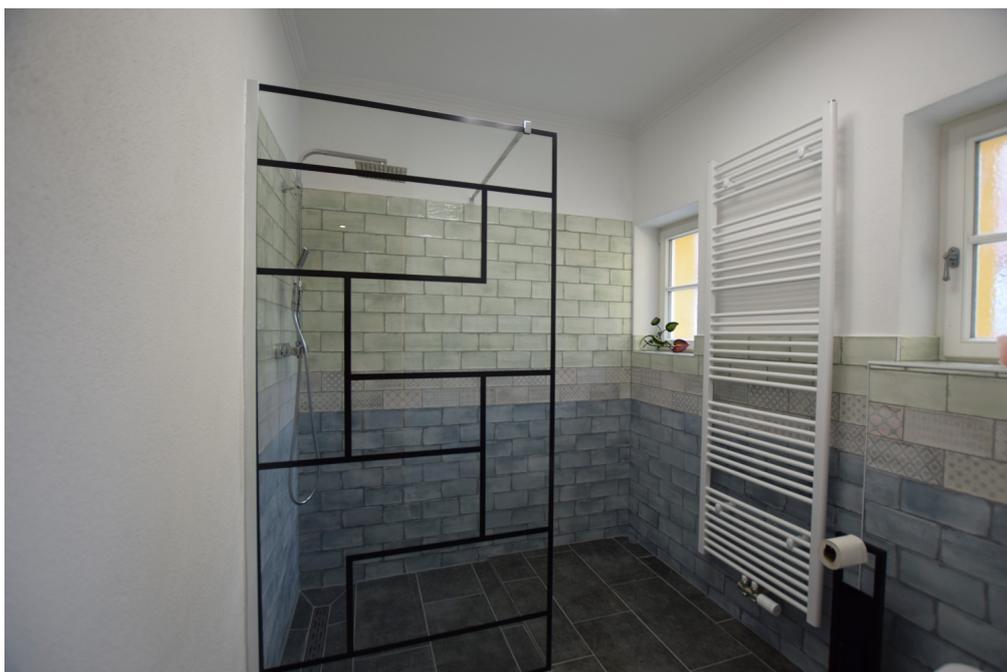
Objektnummer: 24208597a - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



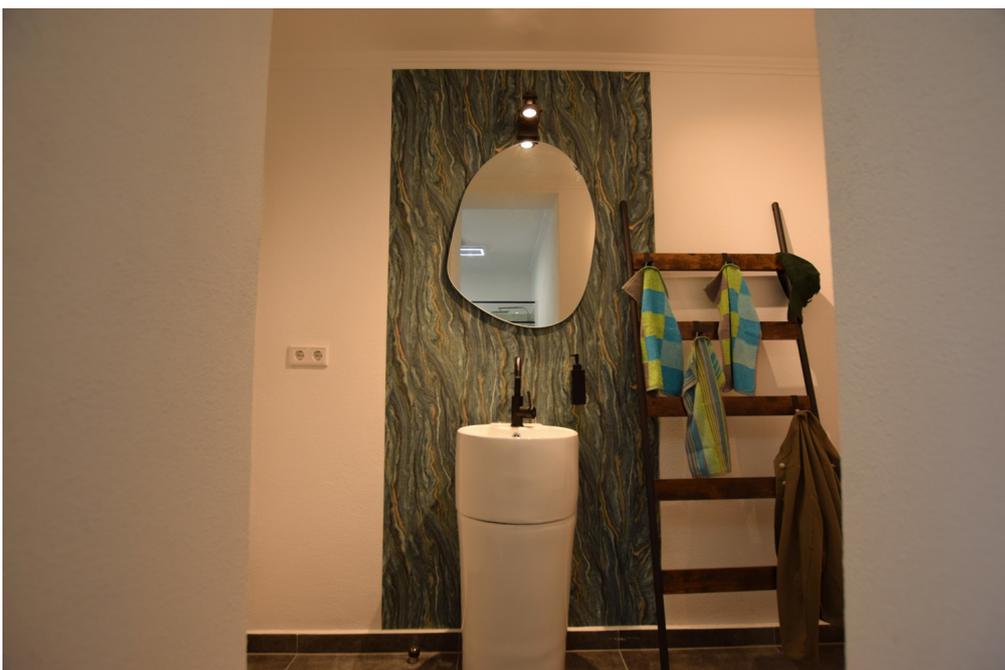
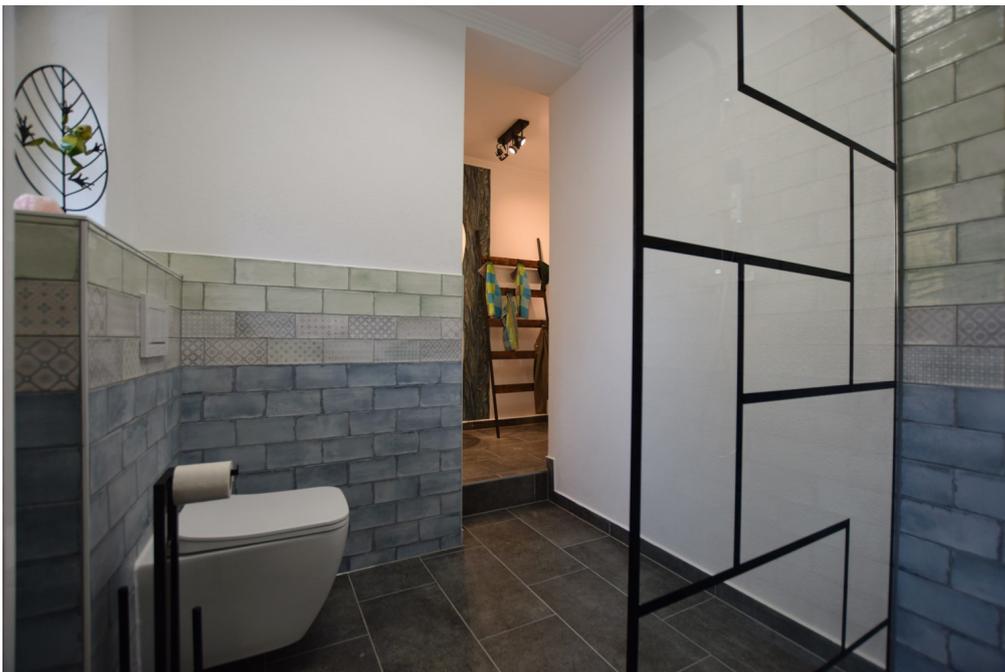
Objektnummer: 24208597a - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208597a - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



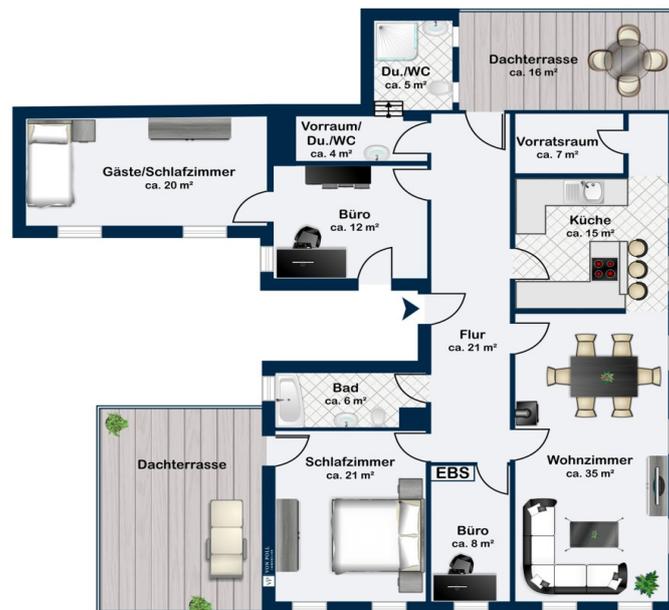
Objektnummer: 24208597a - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208597a - 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: 24208597a - 91586 Lichtenau

## Ein erster Eindruck

Nutzen Sie die Gelegenheit! Diese außergewöhnliche 4,5-Zimmer-Wohnung kann ab sofort bezogen werden. Die lichtdurchflutete Wohnung wurde gerade grundlegend saniert und befindet sich im Obergeschoss eines ländlichen Barockhauses. Durch die anmutige Außenansicht mit Volutengiebel und Fensterläden ist das Anwesen ein imposanter Blickfang. Sie betreten die Wohnung durch den Haupteingang und sehen gleich deren großzügigen Schnitt. Der weitläufige, offene Eingangsbereich bietet problemlos Platz für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum. Zur rechten Seite gelangen Sie in das Tageslichtbadezimmer mit Eckbadewanne. Anschließend folgt das erste, ca. 21 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer. Von hier aus betreten Sie die vordere Dachterrasse, hier können Sie Ihre Abende bei einem Glas Wein gemütlich ausklingen lassen. Im Anschluss zum Schlafzimmer gelangen Sie über den Gang in einen kleineren Raum, welcher sich perfekt als Ankleidezimmer oder Büro anbietet. Das Herz der Wohnung ist das geräumige Wohn- und Esszimmer. Die vielen Sprossenfenster durchfluten den 36 m<sup>2</sup> großen Hauptraum mit angenehmem Tageslicht. Eine ausladende Loungegruppe plus Mediawand lässt sich ohne Aufwand unterbringen. Auch eine große Tischgruppe, Vitrinen und weitere Möbel finden sorglos einen geeigneten Platz. Von hieraus haben Sie die Wahl zweimal direkt in den Flur oder unmittelbar in die Küche zu gelangen. Dort erwartet Sie eine außergewöhnlich hochwertige Premiumküche, die in Punkto Attraktivität und Funktionalität keine Wünsche offenlässt. So verfügt diese über eine Kochinsel mit 80 cm Induktionskochfeld und freihängender Dunstabzugshaube, große Auszugschränke und einem integrierten Tresen mit weiterem Stauraum. Ein vielseitig nutzbarer Backofen, ein extra großer Einbaukühlschrank und eine Spülmaschine in Arbeitshöhe. Sämtliche Elektrogeräte sind von Siemens, Spüle und Wasserhahn von Villeroy und Boch bzw. Hansgrohe. Die sich anschließende Speisekammer bietet auf großzügigen 7 m<sup>2</sup> weiteren Stauraum für Haushaltsgeräte und Vorräte. Von der anderen Seite der Küche gelangen Sie in den Flur und von dort hinaus auf die Ostterrasse. Hier genießen Sie Ihr Frühstück in der Morgensonne. Im aufwendig gestalteten Tageslichtduschbadezimmer erwartet Sie nicht nur eine bodengleiche Dusche mit Glasduschwand und WC. Als weiteres Highlight fungiert der Vorraum der Dusche, welcher perfekt auf den Duschaum abgestimmt ist. Das dort verbaute freistehende Designwaschbecken wird durch einen interessanten Spiegel ergänzt. Auf der anderen Seite des Raumes finden Sie genügend Platz um Waschmaschine, Wäschetrockner und einen Schrank. Der Betrieb mit bewährten als auch mit neuen, warmwasserlaufenden Waschmaschinen ist gewährleistet. Nun erwarten Sie weitere zwei Räume, welche direkt aber auch über einen separaten Wohnungseingang betreten werden können. Mit einer Gesamtfläche von 32 m<sup>2</sup> sind der vielfältigen Nutzung keine Grenzen gesetzt. Haus und Wohnung wurden in den letzten

2,5 Jahren komplett saniert. Beide Badezimmer sind in sanften Meerestönen gefliest und mit praktischen Handtuchheizkörpern, Lampen, Spiegel u.v.m. ausgestattet. In den übrigen Räumen wurde durchgängig pflegeleichtes, hochwertiges Vinyl in Holzoptik verlegt. Im Mietpreis enthalten ist ein Stellplatz vor dem Haus und eine zur gemeinschaftlichen Nutzung stehende Garage für Fahrräder. Überzeugen Sie sich selbst von dieser seltenen Gelegenheit bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu.

Objektnummer: 24208597a - 91586 Lichtenau

## Ausstattung und Details

Ausstattung im Überblick:

- gehobene Ausstattung
- großzügige, lichtdurchflutete und geschmackvolle Räume
- Diele mit viel Platz für eine Garderobe und weiteren Schränken
- zwei vielseitig nutzbare Schlafzimmer
- zwei Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne
- zusätzliches Büro und Ankleidezimmer
- offenes Wohn- und Esskonzept mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten
- Küche mit Premium-Einbauküche
- Speisekammer
- zwei Terrassen
- komplette, aufwendige Sanierung und Modernisierung
- Stellplatz
- gemeinschaftliche Garage

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über die Gas-Zentralheizung. Zähler für Strom, Wasser und Heizung sind vorschriftsgemäß angebracht.

In den Nebenkosten sind u. a. enthalten: Kaltwasser, Abwasser, Heizung, sowie anteilig Wartung der Heizung, Allgemeinstrom, Grundsteuer, Kaminkehrer, Gebäudeversicherungen und die sonst üblichen Betriebskosten.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar. Gesucht wird ein Paar oder eine Familie in fester Beschäftigung für ein längerfristiges Mietverhältnis. Eine aktuelle Schufa-Auskunft wird gewünscht.

Objektnummer: 24208597a - 91586 Lichtenau

## Alles zum Standort

Das stattliche Haus befindet sich im historische Teil des Marktes Lichtenau. In direkter Umgebung stehen nicht nur die imposante Festungsanlage sondern auch die alte Kirche und eine Vielzahl liebevoll renovierter Wohnhäuser. Es gibt zauberhafte Wege um die Festung herum oder zum nahegelegenen Bach. Auch das Schlendern durch den Altort mit einem bewohnten Storchennest bereitet viel Freude. Übrigens ist das Storchennest von der östlichen Terrasse gut einzusehen. Bisweilen gibt sich ein Storch sogar die Ehre und verbringt seine Zeit stolz auf einen der Nachbardächern. von der anderen Terrasse haben Sie einen wunderbaren Festungsblick. Die Lage garantiert 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 Kindergruppe 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 Kulturbegiesterte gibt es die wunderschöne, mittelalterliche Feste Lichtenau zu besichtigen, welche den alten Ortskern dominiert.

Objektnummer: 24208597a - 91586 Lichtenau

## Weitere Informationen

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: 24208597a - 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)