Lichtenau

# Möblierte Einliegerwohnung im Souterrain eines herrschaftlichen Anwesens – Ab sofort verfügbar

***Objektnummer: 25208667***

**MIETPREIS: 450 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50 m² • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 25208667 - 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: 25208667 - 91586 Lichtenau**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25208667 |
| Wohnfläche | ca. 50 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1997 |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | 450 EUR |
| Nebenkosten | 100 EUR |
| Wohnung | Apartment |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche |

**Objektnummer: 25208667 - 91586 Lichtenau**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 14.07.2025 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 156.90 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1997 |

**Objektnummer: 25208667 - 91586 Lichtenau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25208667 - 91586 Lichtenau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25208667 - 91586 Lichtenau**

# Grundrisse

Kellergeschoss

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: 25208667 - 91586 Lichtenau**

# Ein erster Eindruck

Diese charmante 2-Zimmer-Einliegerwohnung befindet sich im Souterrain eines herrschaftlichen Anwesens. Ein gemütliches Zuhause für Singles und Paare. Der separate Hauseingang zur Wohnung gewährleistet die nötige Privatsphäre. Nach dem Betreten befinden Sie sich im Flur der Einheit. Dieser bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Linkerhand liegt das geflieste Tageslichtbadezimmer mit WC, Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und großem Spiegelschrank. Geradeaus befindet sich das geräumige Schlafzimmer - der ideale Ort zur Entspannung. Der gemütliche Wohn- und Essbereich ist der Mittelpunkt der Wohnung. Hier finden Sie eine kleine Essecke, ideal für gemeinsame Mahlzeiten sowie einen Ort zur Entspannung, der zum Verweilen und Wohlfühlen einlädt. Die offene Küche mit funktionaler Küchenzeile ist perfekt in den Raum integriert und bietet alles, was man für den Alltag braucht. Der angrenzende Abstellraum eignet sich ideal als Speisekammer. Ein weiteres Highlight ist die wunderschön gelegene und gepflasterte Terrasse. Im Sommer genießen Sie hier ab Nachmittags die Sonne. Zur Beschattung steht eine Markise zur Verfügung. Die Wohnung ist vollständig möbliert und kann zeitnah bezogen werden. Gesucht wird ein Paar oder eine alleinstehende Person für ein freundschaftliches Miteinander in der kleinen Hausgemeinschaft. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser geschmackvollen Wohnung vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu.

**Objektnummer: 25208667 - 91586 Lichtenau**

# Ausstattung und Details

Ausstattungsdetails im Überblick:
- Einliegerwohnung im Souterrain eines herrschaftlichen Anwesens
- 2-Zimmer
- Separater Hauseingang
- Flur mit Platz für eine Garderobe
- Gemütlicher Wohn- und Essbereich
- Offene Küche mit Einbauküche
- Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche
- Großzügige Terrasse mit Markise
- Voll möbliert
- Ab sofort verfügbar

Dies sind nur einige der Besonderheiten welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort entdecken werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

**Objektnummer: 25208667 - 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 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.

**Objektnummer: 25208667 - 91586 Lichtenau**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.7.2025. Endenergieverbrauch beträgt 156.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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: 25208667 - 91586 Lichtenau**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Karlstraße 9  Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com