

Lichtenau

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit gemütlichem Garten und Garage

Número de propiedad: 24208636



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 177 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 648 m²

Número de propiedad: 24208636 - 91586 Lichtenau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24208636 - 91586 Lichtenau

De un vistazo

Número de propiedad	24208636	Precio de compra	349.000 EUR
Superficie habitable	ca. 177 m ²	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 80 m ²
Año de construcción	1978	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 24208636 - 91586 Lichtenau

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	193.40 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	02.08.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 24208636 - 91586 Lichtenau

La propiedad



Número de propiedad: 24208636 - 91586 Lichtenau

La propiedad



Número de propiedad: 24208636 - 91586 Lichtenau

La propiedad



Número de propiedad: 24208636 - 91586 Lichtenau

La propiedad



Número de propiedad: 24208636 - 91586 Lichtenau

La propiedad



Número de propiedad: 24208636 - 91586 Lichtenau

La propiedad



Número de propiedad: 24208636 - 91586 Lichtenau

La propiedad



Número de propiedad: 24208636 - 91586 Lichtenau

La propiedad



Número de propiedad: 24208636 - 91586 Lichtenau

La propiedad



Número de propiedad: 24208636 - 91586 Lichtenau

La propiedad



Número de propiedad: 24208636 - 91586 Lichtenau

La propiedad



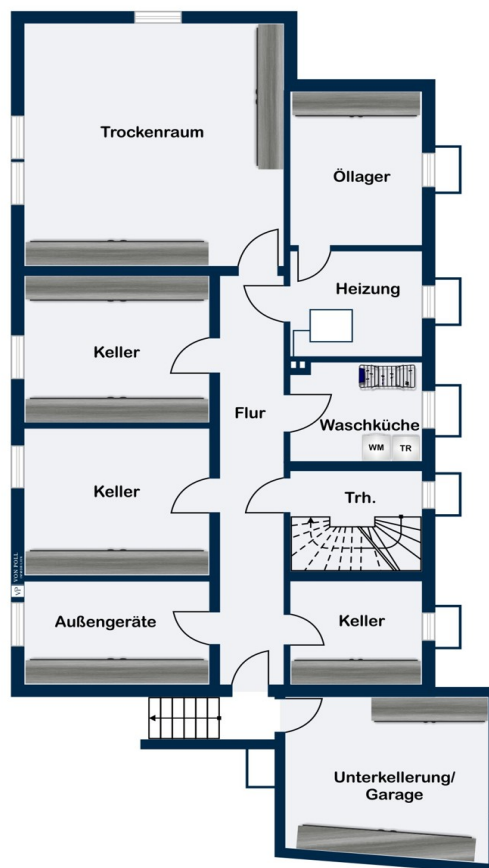
Número de propiedad: 24208636 - 91586 Lichtenau

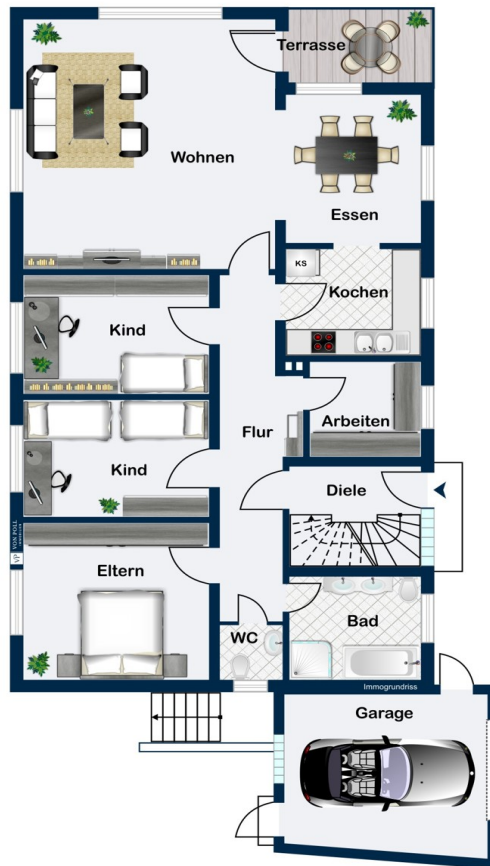
La propiedad

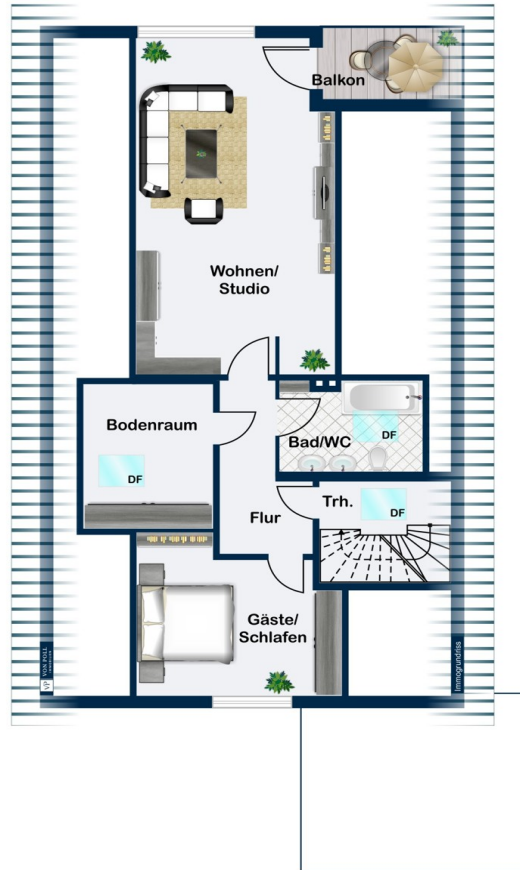


Número de propiedad: 24208636 - 91586 Lichtenau

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24208636 - 91586 Lichtenau

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24208636 - 91586 Lichtenau

Detalles de los servicios

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights:

- Ca. 648 m² Grundstücksfläche
- Ca. 177 m² 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.

Número de propiedad: 24208636 - 91586 Lichtenau

Todo sobre la ubicación

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 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 Kulturbegiertere gibt es die wunderschöne, mittelalterliche Feste Lichtenau zu besichtigen, welche den alten Ortskern dominiert.

Número de propiedad: 24208636 - 91586 Lichtenau

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 193.40 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 24208636 - 91586 Lichtenau

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com