

Lichtenau

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit gemütlichem Garten und Garage

CODICE OGGETTO: 24208636



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 177 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 648 m²

CODICE OGGETTO: 24208636 - 91586 Lichtenau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24208636 - 91586 Lichtenau

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24208636	Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Superficie netta	ca. 177 m ²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 80 m ²
Anno di costruzione	1978	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24208636 - 91586 Lichtenau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	193.40 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.08.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24208636 - 91586 Lichtenau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208636 - 91586 Lichtenau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208636 - 91586 Lichtenau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208636 - 91586 Lichtenau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208636 - 91586 Lichtenau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208636 - 91586 Lichtenau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208636 - 91586 Lichtenau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208636 - 91586 Lichtenau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208636 - 91586 Lichtenau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208636 - 91586 Lichtenau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208636 - 91586 Lichtenau

La proprietà



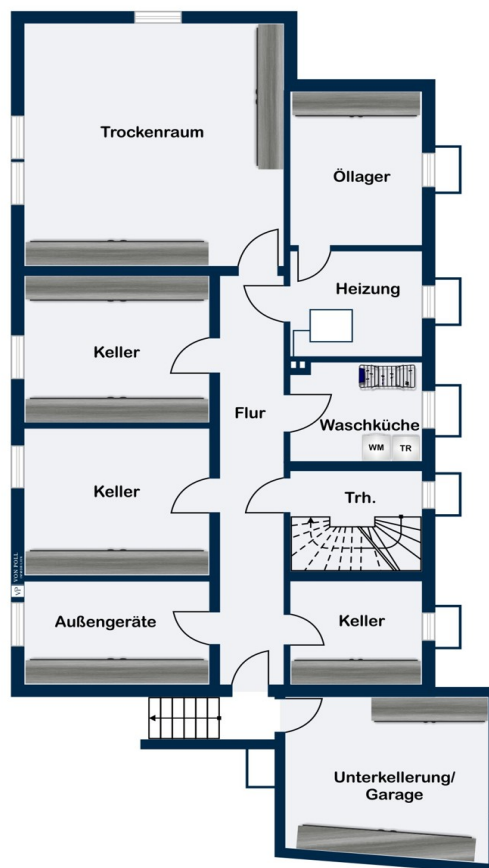
CODICE OGGETTO: 24208636 - 91586 Lichtenau

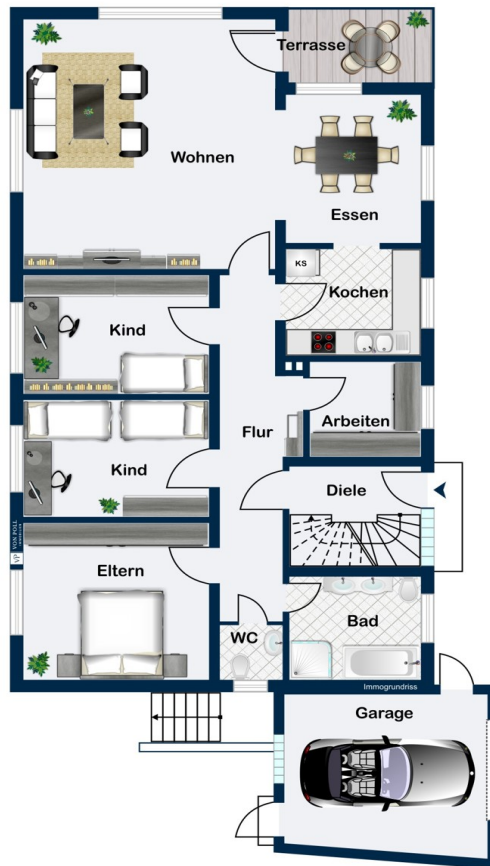
La proprietà

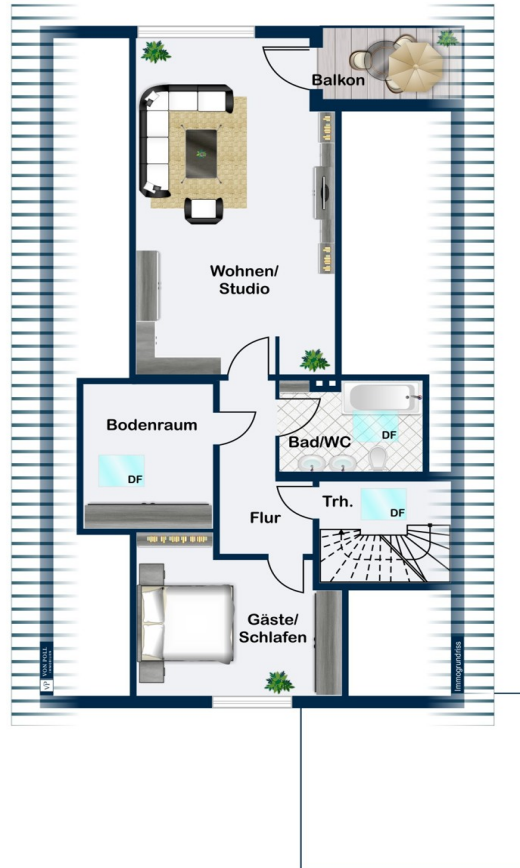


CODICE OGGETTO: 24208636 - 91586 Lichtenau

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24208636 - 91586 Lichtenau

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24208636 - 91586 Lichtenau

Dettagli dei servizi

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.

CODICE OGGETTO: 24208636 - 91586 Lichtenau

Tutto sulla posizione

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

CODICE OGGETTO: 24208636 - 91586 Lichtenau

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24208636 - 91586 Lichtenau

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com