

Lichtenau

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

CODICE OGGETTO: 25208667

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'AFFITTO: 450 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 50 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 25208667 - 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: 25208667 - 91586 Lichtenau

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25208667	Prezzo d'affitto	450 EUR
Superficie netta	ca. 50 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	100 EUR
Vani	2	Appartamento	Appartamento
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1997	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25208667 - 91586 Lichtenau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	156.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.07.2025	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

CODICE OGGETTO: 25208667 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



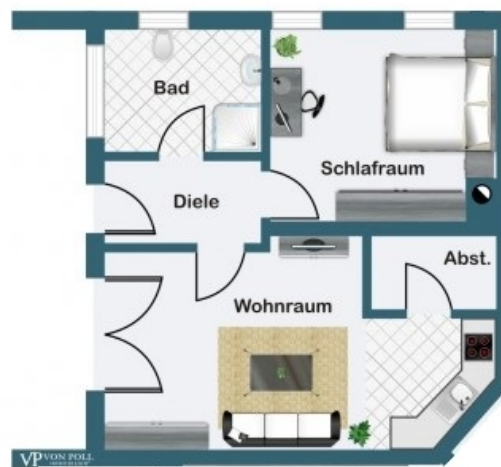
CODICE OGGETTO: 25208667 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25208667 - 91586 Lichtenau

## Planimetrie



### Kellergeschoss

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: 25208667 - 91586 Lichtenau**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: 25208667 - 91586 Lichtenau**

## Dettagli dei servizi

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.

**CODICE OGGETTO: 25208667 - 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 Kulturbegiertere gibt es die wunderschöne, mittelalterliche Feste Lichtenau zu besichtigen, welche den alten Ortskern dominiert.

**CODICE OGGETTO: 25208667 - 91586 Lichtenau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.7.2025. Endenergieverbrauch beträgt 156.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODICE OGGETTO: 25208667 - 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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