

Lichtenau

# Gepflegtes Zweifamilienhaus mit gemütlichem Garten und Garage

Número da propriedade: 24208636



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

PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 177 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 648 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24208636 - 91586 Lichtenau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Numa vista geral

Número da propriedade	24208636	Preço de compra	349.000 EUR
Área	ca. 177 m <sup>2</sup>	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 80 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1978		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	193.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	02.08.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24208636 - 91586 Lichtenau

## O imóvel



Número da propriedade: 24208636 - 91586 Lichtenau

## O imóvel



Número da propriedade: 24208636 - 91586 Lichtenau

## O imóvel



Número da propriedade: 24208636 - 91586 Lichtenau

## O imóvel





Número da propriedade: 24208636 - 91586 Lichtenau

## O imóvel



Número da propriedade: 24208636 - 91586 Lichtenau

## O imóvel



Número da propriedade: 24208636 - 91586 Lichtenau

## O imóvel



Número da propriedade: 24208636 - 91586 Lichtenau

## O imóvel



Número da propriedade: 24208636 - 91586 Lichtenau

## O imóvel



Número da propriedade: 24208636 - 91586 Lichtenau

## O imóvel



Número da propriedade: 24208636 - 91586 Lichtenau

## O imóvel



Número da propriedade: 24208636 - 91586 Lichtenau

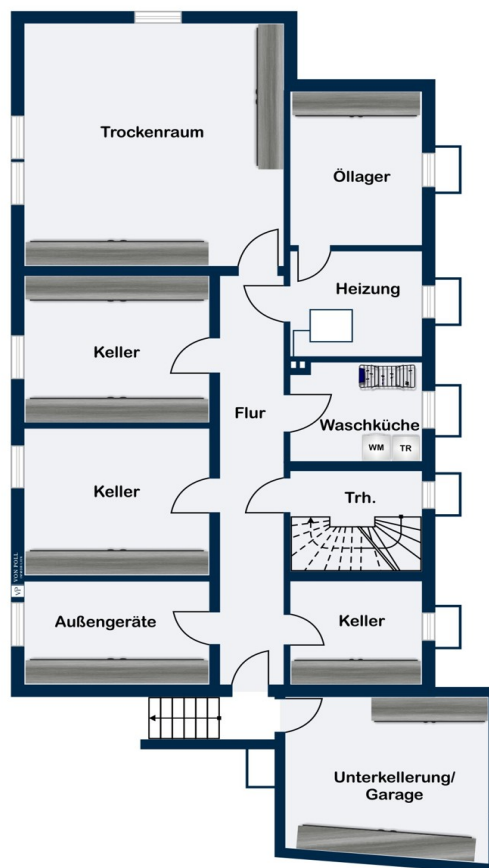
## O imóvel

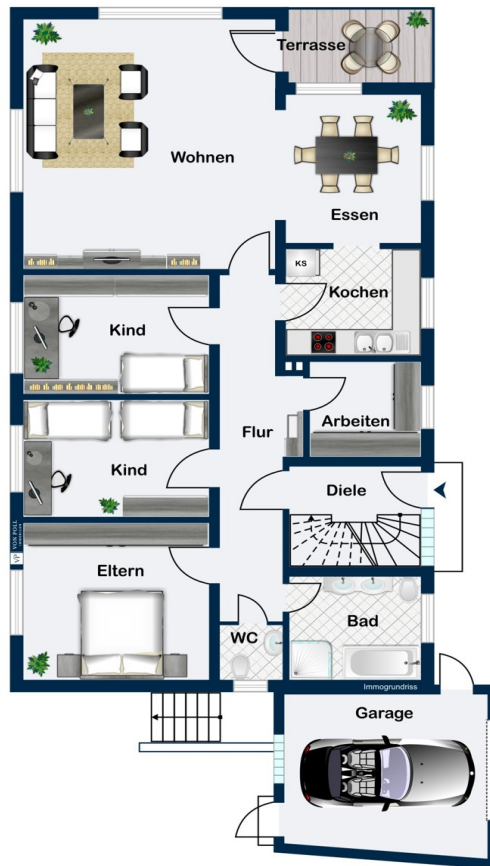


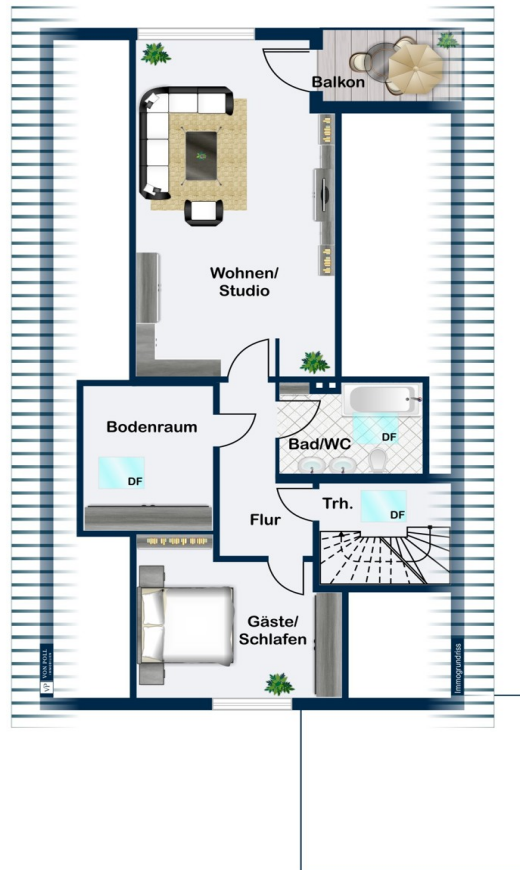


Número da propriedade: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Detalhes do equipamento

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights:

- Ca. 648 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 177 m<sup>2</sup> 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 da propriedade: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 193.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 da propriedade: 24208636 - 91586 Lichtenau

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)