

Lichtenau

# Leben im Grünen! Großzügige Doppelhaushälfte mit viel Platz

Objektnummer: 23208551



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

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 400 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23208551 - 91586 Lichtenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23208551 - 91586 Lichtenau

## Auf einen Blick

Objektnummer	23208551
Wohnfläche	ca. 122 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	199.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 23208551 - 91586 Lichtenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	129.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.01.2034		
Befuerung	Öl		

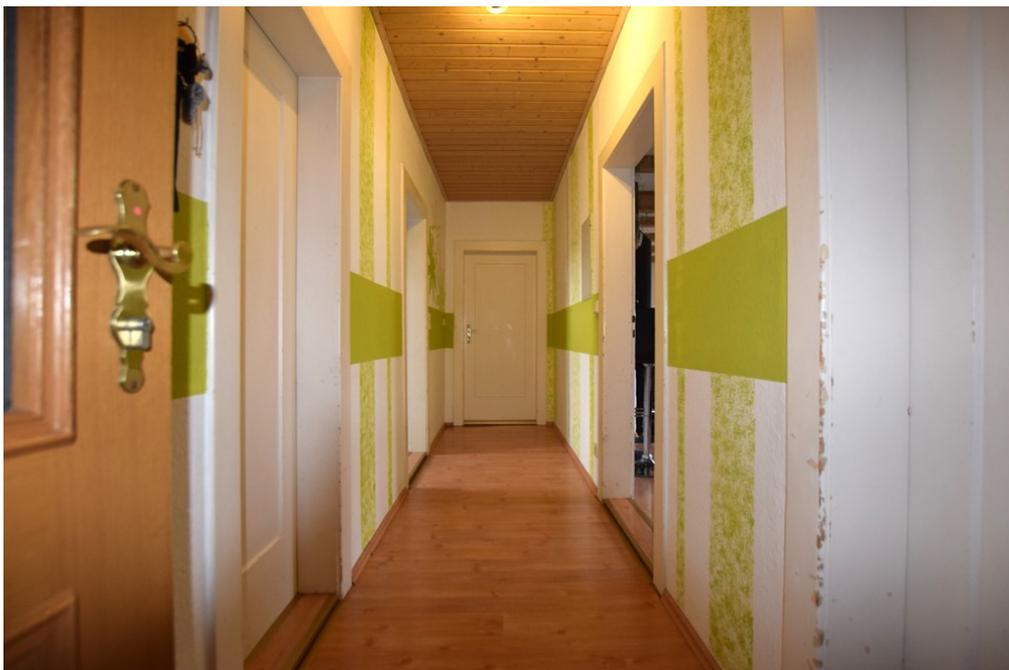
Objektnummer: 23208551 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208551 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208551 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208551 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208551 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208551 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208551 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208551 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



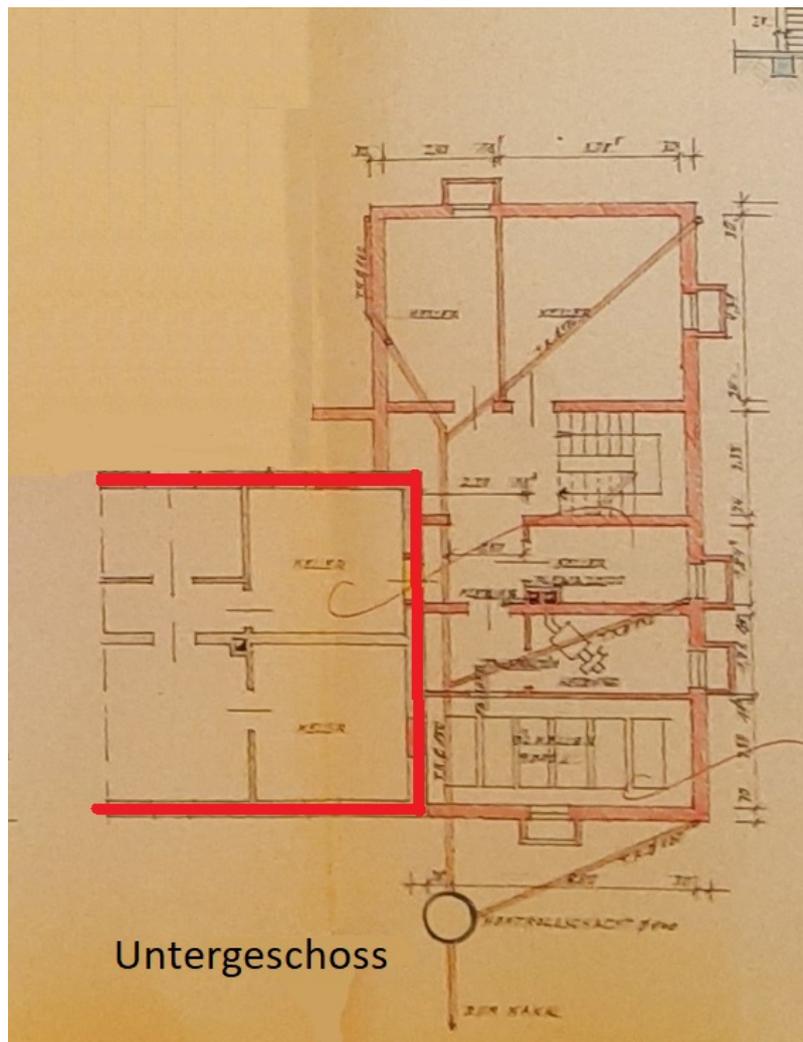
Objektnummer: 23208551 - 91586 Lichtenau

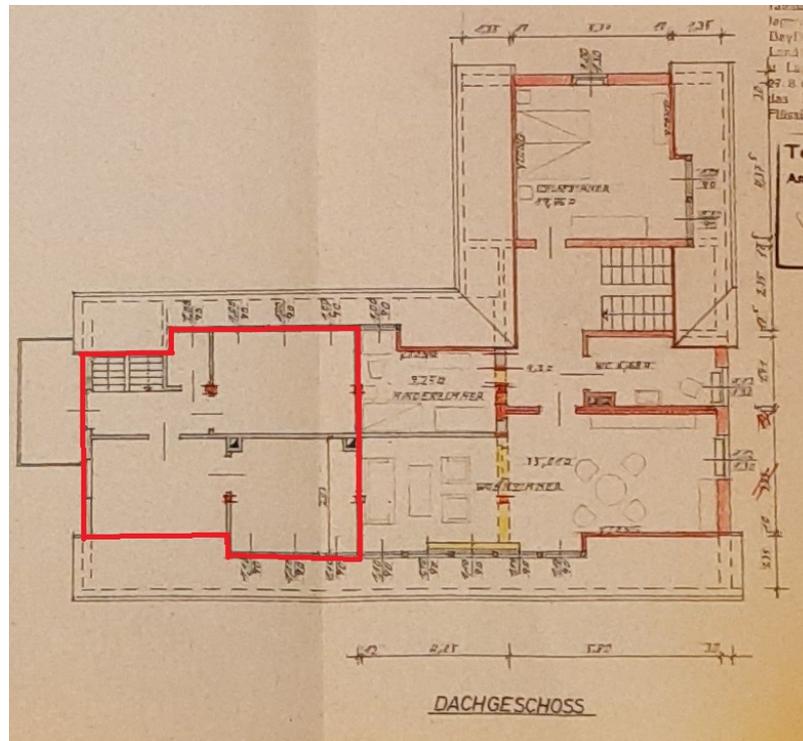
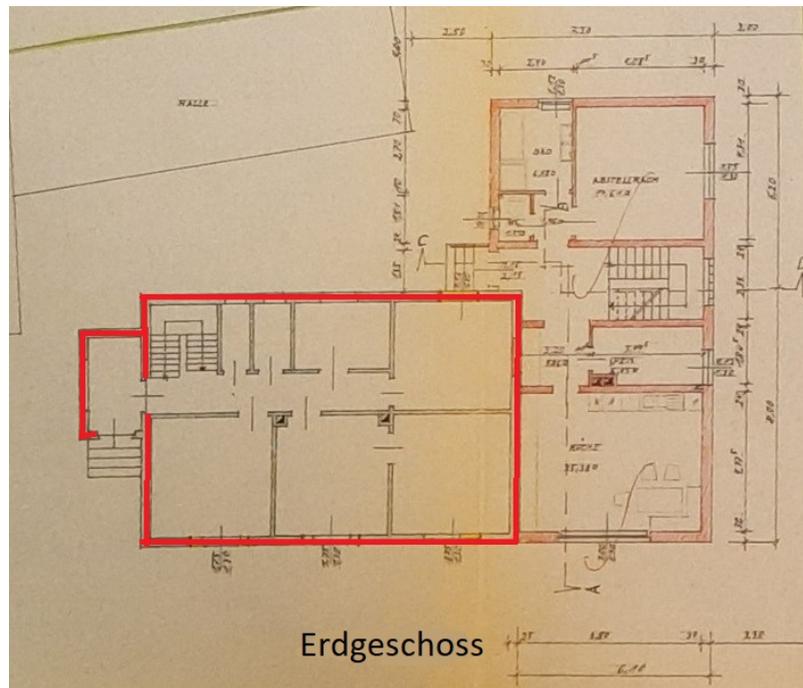
## Die Immobilie



Objektnummer: 23208551 - 91586 Lichtenau

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23208551 - 91586 Lichtenau

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend Lichtenaus. Umgeben von einer grünen Oase der Natur genießen Sie alle Vorzüge des ländlichen Lebens. Die ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich über zwei Etagen und bieten ausreichend Platz für die Bedürfnisse einer modernen Familie. Die geräumige Wohnküche bildet den Mittelpunkt des Hauses und lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Die Wände sind raumhoch in neutralem Grauton gefliest. Zusätzlich befindet sich sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss jeweils ein WC. Im Dachgeschoss stehen Ihnen drei Zimmer zur individuellen Nutzung zur Verfügung. Der Balkon bietet einen charmanten Ausblick und lädt zu entspannten Momenten unter freiem Himmel ein. Hier können Sie die Sonne genießen und den Tag ausklingen lassen. Die Immobilie ist vollunterkellert und verfügt über reichlich Stauraum. Zusätzliche Lagerfläche finden Sie auf dem Dachboden. Eine Dämmung auf der obersten Geschossdecke ist bereits angebracht. Die vorhandene Garage bietet nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Werkzeuge und vieles mehr. Diese Objekt vereint Wohnkomfort und die Vorzüge eines großzügigen Grundstücks. Der gut durchdachte Grundriss und die idyllische Lage machen dieses Haus zu einem perfekten Zuhause für Familien oder Paare. Das Anwesen befindet sich in einem gepflegtem Zustand, dennoch stehen in den kommenden Jahren einige Modernisierungsmaßnahmen an, wie z.B. Heizungsaustausch. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um diese einzigartige Immobilie persönlich zu entdecken. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 23208551 - 91586 Lichtenau

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 354 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Große Wohnküche
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste WC im Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Westbalkon
- Garage
- Gut durchdachter Grundriss
- Voll unterkellert

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Objektnummer: 23208551 - 91586 Lichtenau

## Alles zum Standort

Lage: Lichtenau erstreckt sich in einer malerischen Umgebung im Naturpark Frankenhöhe. Die Stadt zeichnet sich durch eine Mischung aus idyllischer Landschaft und gut erreichbaren Städten in der Umgebung aus. Die umliegende Region bietet eine harmonische Kombination aus ländlichem Charme und einer guten Anbindung an städtische Einrichtungen.

Verkehrsanbindungen: Straßenverkehr: Lichtenau ist gut in das regionale Straßennetz eingebunden. Die Bundesstraße B13 verläuft in der Nähe und ermöglicht eine gute Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden. Autobahnen wie die A6 und A7 sind mit dem Auto ebenfalls gut erreichbar, was die Verbindung zu größeren Städten in Bayern und darüber hinaus erleichtert.

Öffentlicher Nahverkehr: Das regionale Busnetzwerk sorgt für eine Anbindung der verschiedenen Ortsteile von Lichtenau an umliegende Städte und Gemeinden. Die Bahnhöfe in Ansbach und Rothenburg ob der Tauber bieten Anschluss an das regionale und überregionale Schienennetz.

Flughäfen: Die nächsten internationalen Flughäfen sind der Flughafen Nürnberg und der Flughafen Stuttgart. Beide sind mit dem Auto in etwa 1,5 bis 2 Stunden erreichbar und bieten Verbindungen zu nationalen und internationalen Zielen.

Sehenswertes in der Umgebung: Die Altstadt von Rothenburg ob der Tauber, eine der schönsten mittelalterlichen Städte Deutschlands, ist nur eine kurze Fahrt entfernt. Der Naturpark Frankenhöhe bietet zahlreiche Wander- und Radwege, die die natürliche Schönheit der Region erlebbar machen. Ansbach, die Kreisstadt, verfügt über historische Sehenswürdigkeiten, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Angebote. Lichtenau und seine Ortsteile bieten somit eine attraktive Mischung aus ländlichem Lebensstil und guter Anbindung an die Annehmlichkeiten größerer Städte in der Region.

Objektnummer: 23208551 - 91586 Lichtenau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 129.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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: 23208551 - 91586 Lichtenau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)