

Lichtenau

# Reserviert! Gehobenes Architektenanwesen mit traumhaftem Grundstück und Gestaltungspotenzial!

Objektnummer: 23208521



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

WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 3.252 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23208521 - 91586 Lichtenau

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

Objektnummer: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23208521          |
| Wohnfläche    | ca. 220 m²        |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 6                 |
| Schlafzimmer  | 5                 |
| Badezimmer    | 3                 |
| Baujahr       | 1960              |
| Stellplatz    | 1 x Garage        |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                      |                |
|----------------------------|------------|----------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | OEL        | Energieinformationen | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 21.08.2033 | Endenergiebedarf     | 148.20 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         |                      |                |



Objektnummer: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 23208521 - 91586 Lichtenau

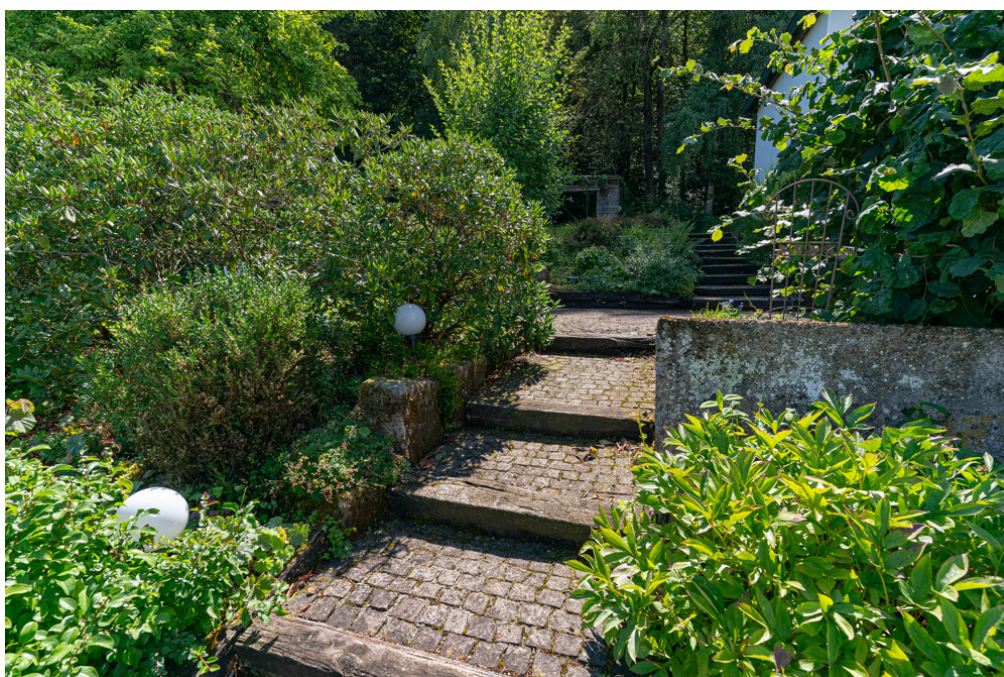
## Die Immobilie





Objektnummer: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 23208521 - 91586 Lichtenau

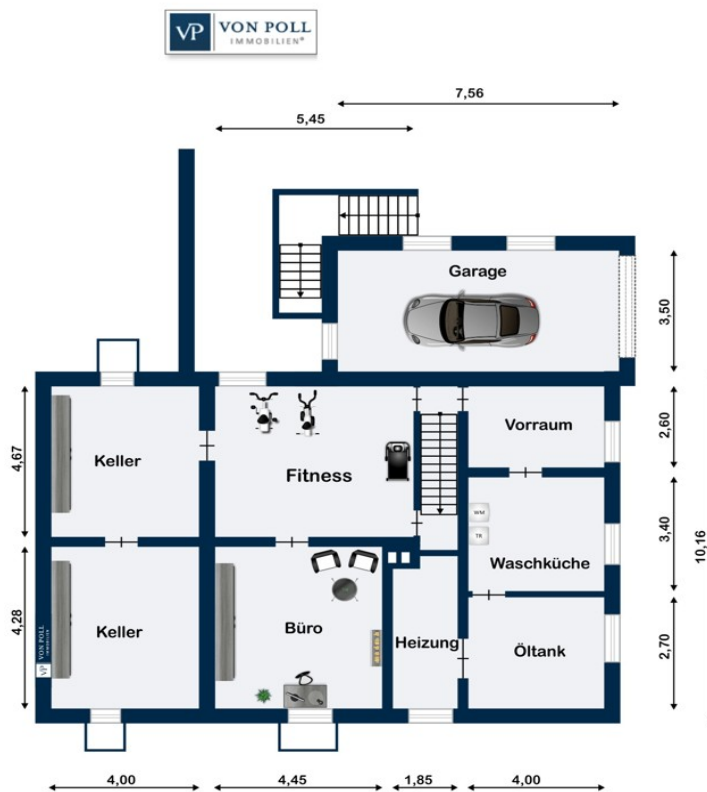
## Die Immobilie



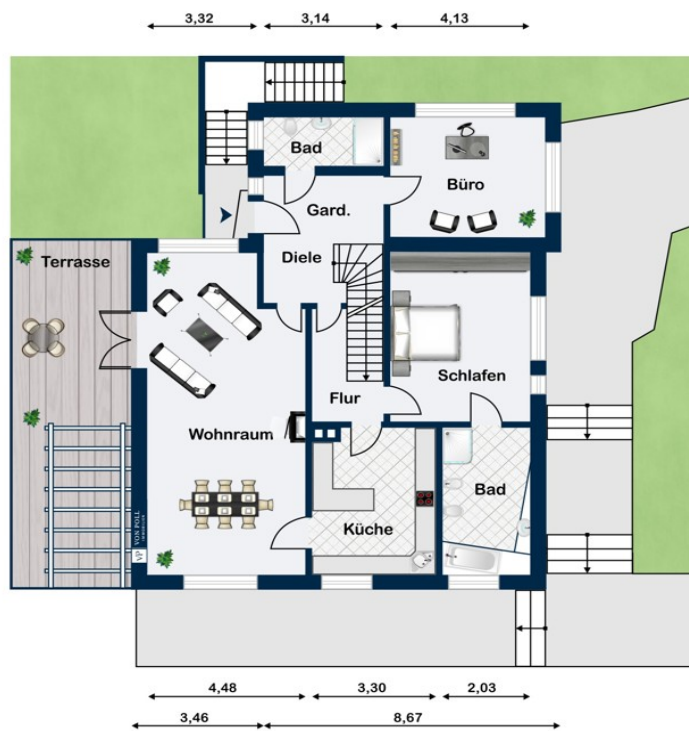


Objektnummer: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Grundrisse

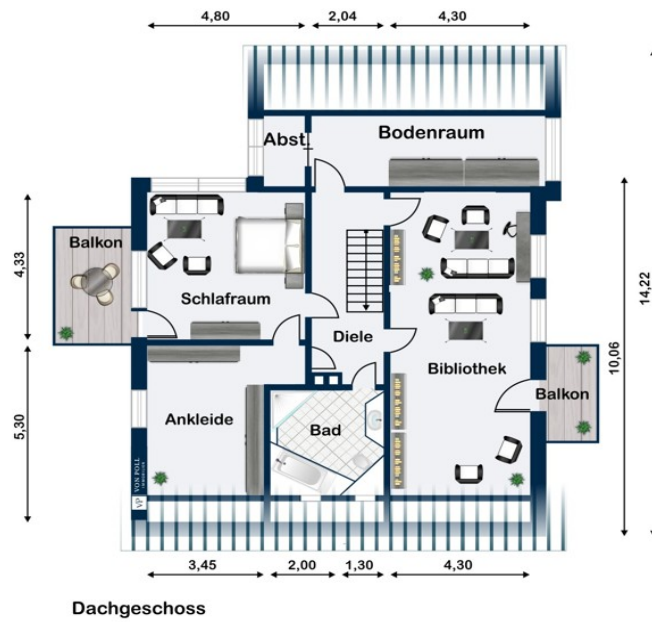


Kellergeschoss



Erdgeschoss





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

Objektnummer: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Ein erster Eindruck

Hier präsentieren wir Ihnen ein gepflegtes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> auf einem ca. 3.352 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Objekt aus dem Jahr 1960 befindet sich in einem normalen Zustand und bietet zahlreiche Highlights. Das Haus verteilt sich großzügig über zwei Etagen und verfügt über insgesamt sieben Zimmer. Die einzelnen Räume sind gut aufgeteilt und bieten ausreichend Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Der Wohnkomfort wird durch drei Tageslichtbadezimmer in EG und DG vervollständigt. Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Einbauküche. Diese ermöglicht ein Kochvergnügen auf höchstem Niveau und lässt in Sachen Funktionalität keine Wünsche offen. Neben der Küche liegt das großzügige Wohnzimmer mit formschönen Kaminofen. Von hier aus gelangt man direkt auf die überdachte Terrasse. Hier genießen Sie einen wunderschönen Blick in den Garten und die umliegende Natur. Wer gerne aktiv ist, findet im Untergeschoss einen Fitnessraum vor, oder gestaltet seine Freizeit im weitläufigen Garten. Neben dem Hauptgebäude verfügt das Areal über ein Party- und Gartenhaus, das für gesellige Abende mit Freunden und Familie genutzt werden kann. Hier lassen sich unvergessliche Feste feiern und zusätzlich die Gartengeräte praktisch verstauen. Das Haus wurde im Jahr 1993 umfangreich modernisiert und verfügt nun über dreifach verglaste Fenster, die für eine optimale Schalldämmung und Wärmeisolierung sorgen. Dadurch wird ein angenehmes Wohnklima geschaffen und der Energieverbrauch reduziert. Die Immobilie grenzt direkt an den Wald an und bietet eine absolute Ruhe. Hier entfliehen Sie Ihrem hektischen Alltag und genießen die Natur in vollen Zügen. Ein weiteres Highlight dieses einzigartigen Anwesens ist die Möglichkeit der weiteren Bebauung des Grundstücks. Wer sich zusätzlichen Wohnraum oder andere Räumlichkeiten wünscht, kann diesen Wunsch hier problemlos umsetzen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser traumhaften Immobilie in einer ruhigen Randlage. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung vor Ort und lassen Sie sich von den zahlreichen Highlights begeistern. Unser Team freut sich auf Ihre Anfrage und steht Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

Objektnummer: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Ausstattung und Details

Nachfolgend Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 3352 m<sup>2</sup> Grundstückfläche - parkähnlich angelegt
- Sechs Zimmer
- Drei Bäder
- Hochwertige Einbauküche
- Überdachter Freisitz mit Blick in den Garten und die Natur
- Partyhaus
- Großzügig verteilte Wohnfläche über zwei Etagen
- 1993 umfangreich modernisiert
- Dreifach verglaste Fenster
- Direkt an den Wald angrenzend - absolute Ruhe
- Fitnessraum im Untergeschoss
- Weitere Bebauung des Grundstücks möglich

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser einmaligen Immobilie in traumhafter Randlage. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Liegenschaft bei einer Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



Objektnummer: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Alles zum Standort

In schöner Lage Lichtenau 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 Kulturbegiesterte gibt es die wunderschöne, mittelalterliche Feste Lichtenau zu besichtigen, welche den alten Ortskern dominiert.

Objektnummer: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 148.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Objektnummer: 23208521 - 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)