

Lichtenau

# Reserviert! Gehobenes Architektenanwesen mit traumhaftem Grundstück und Gestaltungspotenzial!

Número de propiedad: 23208521



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

SUPERFICIE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.252 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23208521 - 91586 Lichtenau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23208521 - 91586 Lichtenau

## De un vistazo

Número de propiedad	23208521
Superficie habitable	ca. 220 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1960
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Datos energéticos

Fuente de energía	OEL	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	21.08.2033	Demanda de energía final	148.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite		

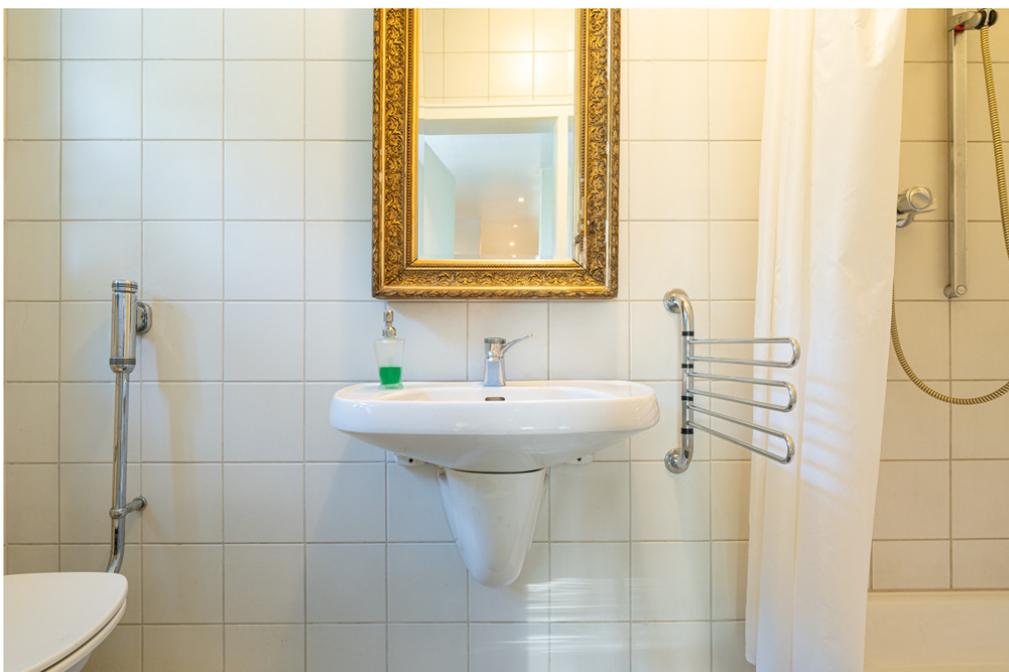
Número de propiedad: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



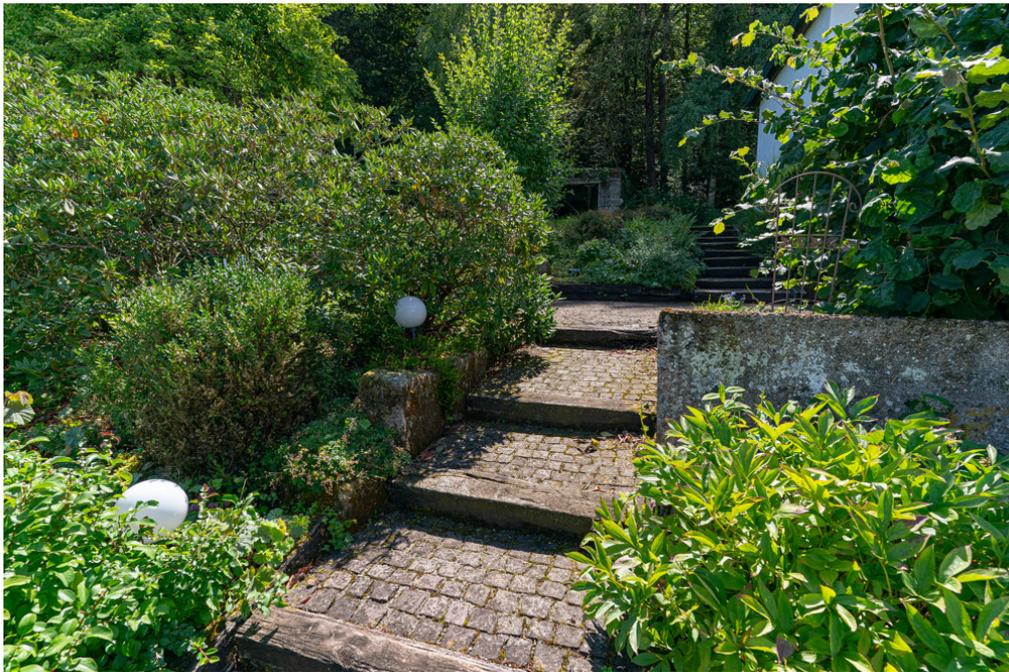
Número de propiedad: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



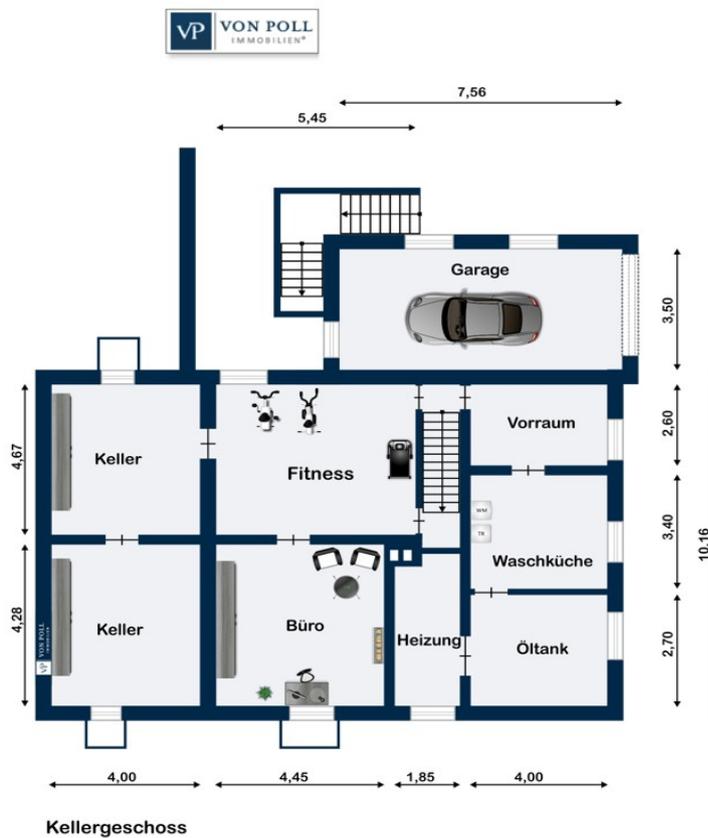
Número de propiedad: 23208521 - 91586 Lichtenau

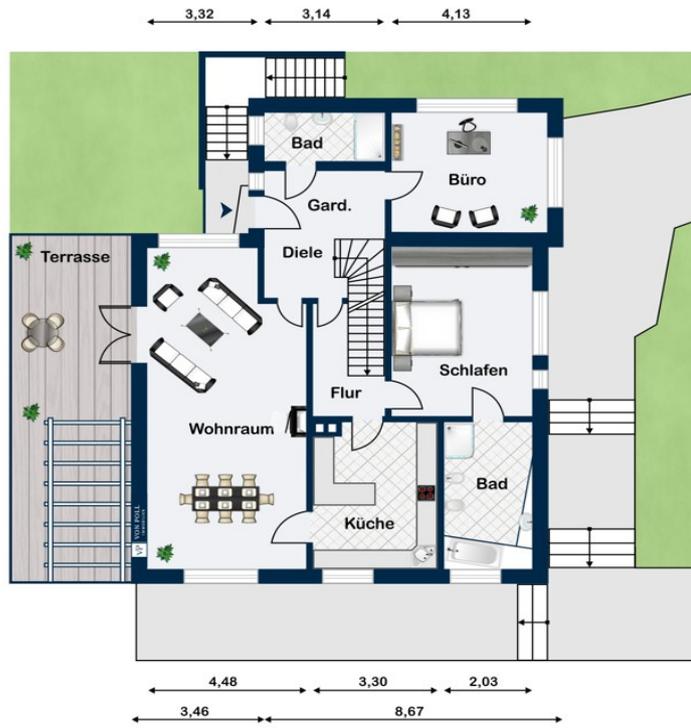
## La propiedad



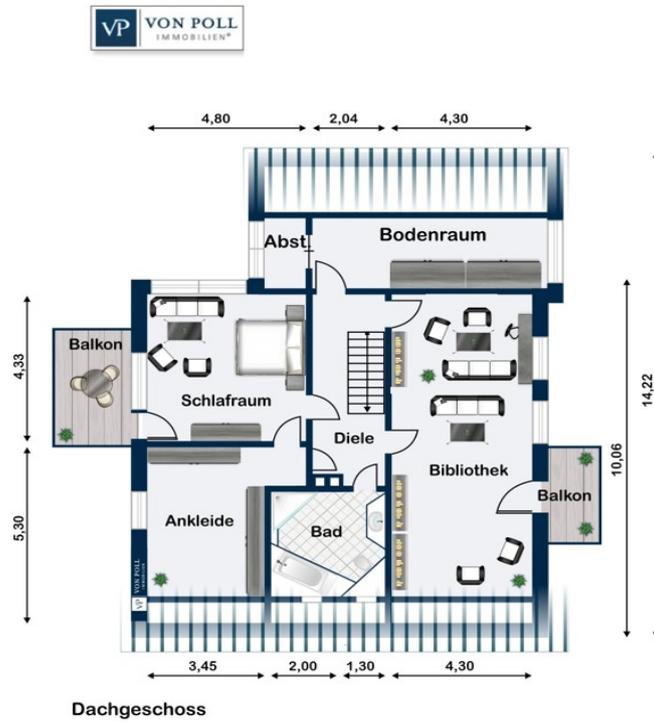
Número de propiedad: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Planos de planta





Erdgeschoss



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 148.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Número de propiedad: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)