

Lichtenau

# Reserviert! Gehobenes Architektenanwesen mit traumhaftem Grundstück und Gestaltungspotenzial!

CODE DU BIEN: 23208521



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

SURFACE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.252 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23208521 - 91586 Lichtenau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23208521 - 91586 Lichtenau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23208521
Surface habitable	ca. 220 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1960
Place de stationnement	1 x Garage

Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Informations énergétiques

Chauffage	OEL	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	21.08.2033	Consommation d'énergie	148.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide		

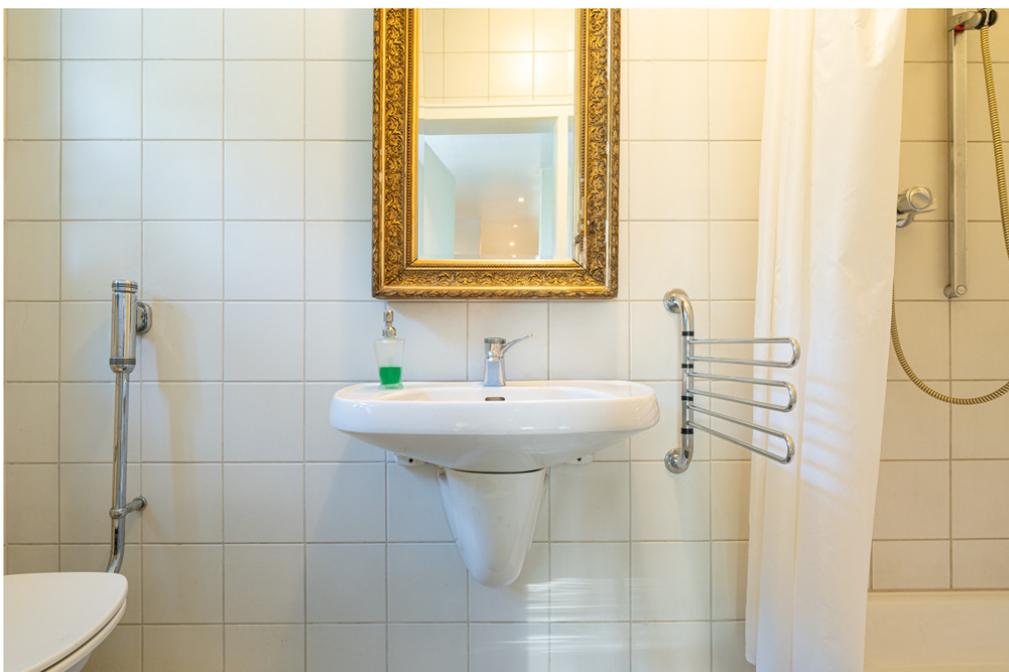
CODE DU BIEN: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propriété



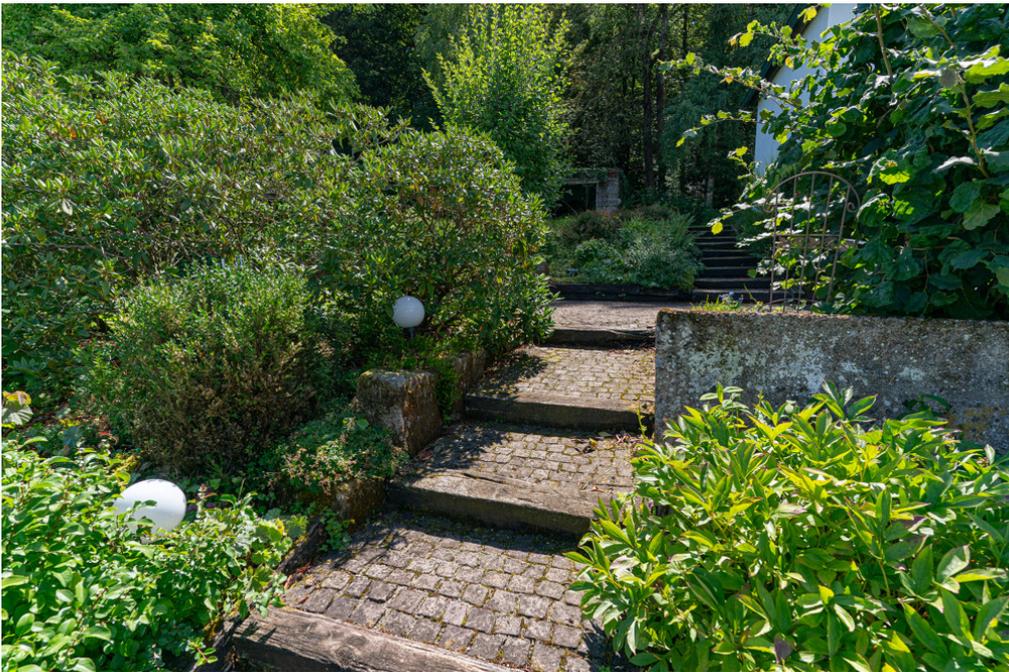
CODE DU BIEN: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propriété



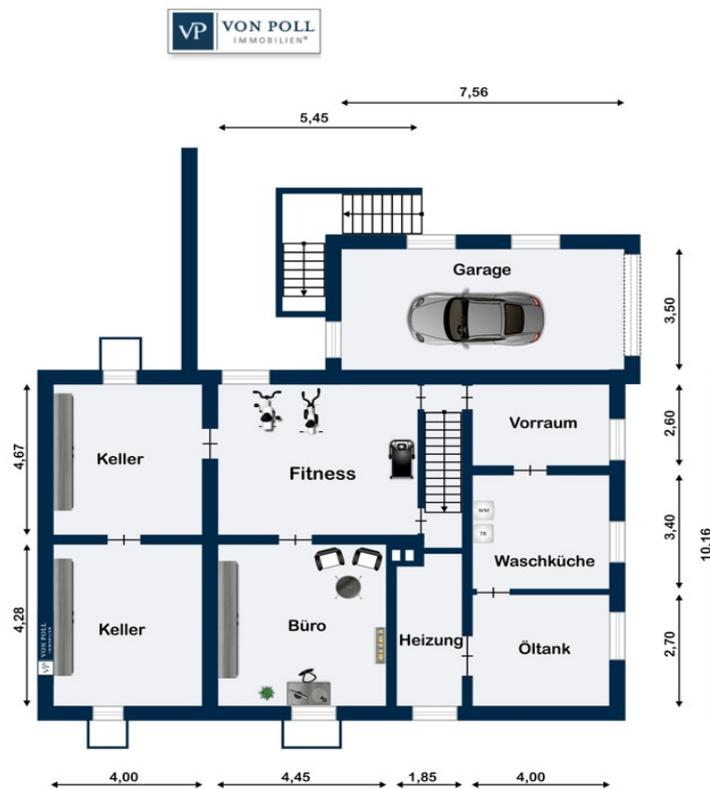
CODE DU BIEN: 23208521 - 91586 Lichtenau

## La propriété

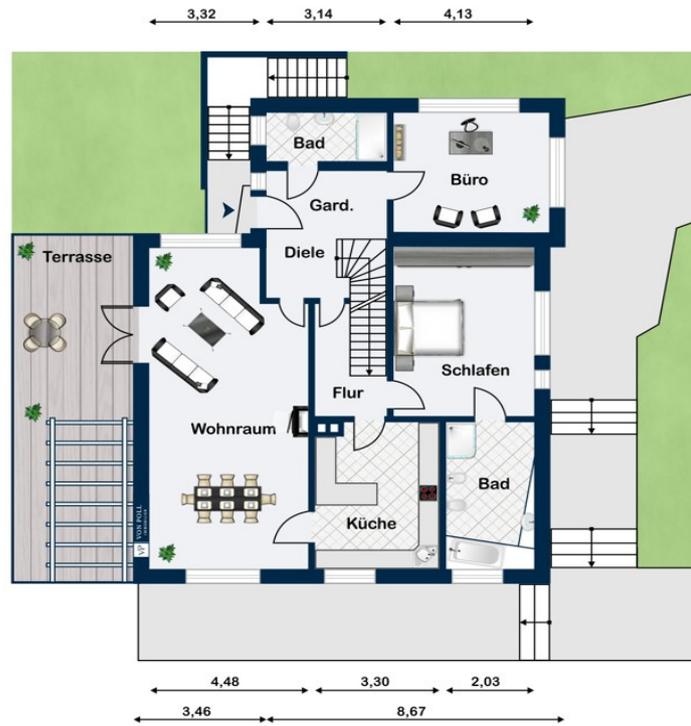


CODE DU BIEN: 23208521 - 91586 Lichtenau

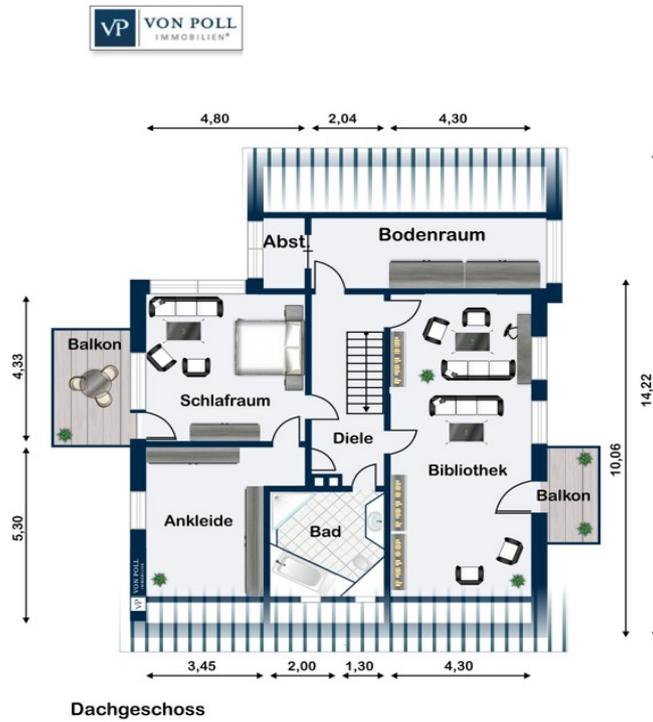
## Plans d'étage



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Tout sur l'emplacement

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 Kulturbefragte gibt es die wunderschöne, mittelalterliche Feste Lichtenau zu besichtigen, welche den alten Ortskern dominiert.

CODE DU BIEN: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23208521 - 91586 Lichtenau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)