

Lichtenau

# Leben im Grünen! Großzügige Doppelhaushälfte mit viel Platz

**CODICE OGGETTO: 23208551**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 400 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 23208551 - 91586 Lichtenau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23208551 - 91586 Lichtenau**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23208551	Prezzo d'acquisto	199.000 EUR
Superficie netta	ca. 122 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Vani	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Balcone
Anno di costruzione	1968		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 23208551 - 91586 Lichtenau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	OEL	Consumo energetico	129.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.01.2034		
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

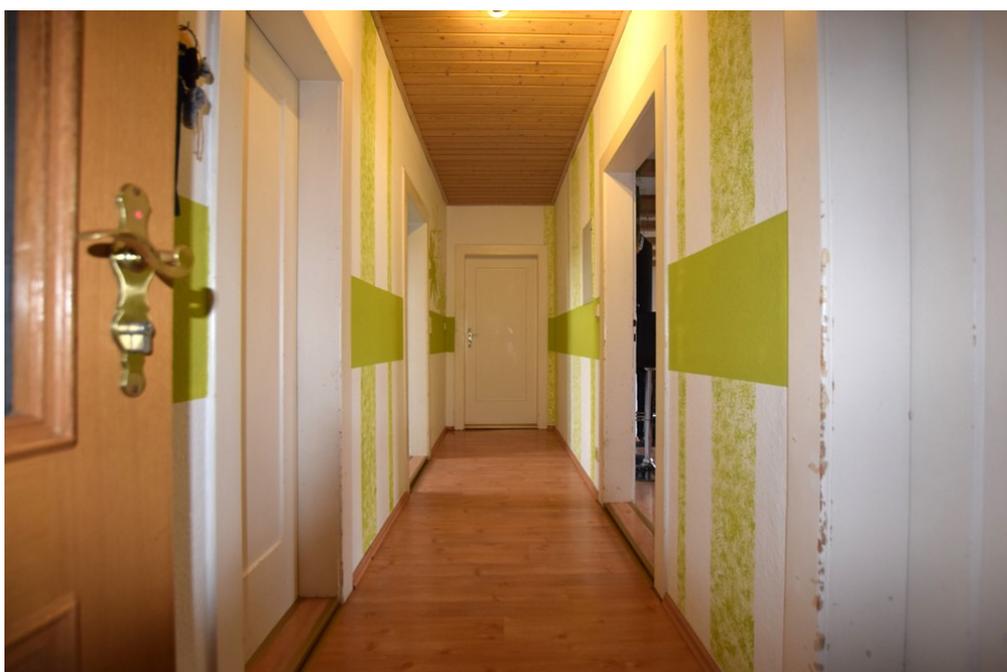
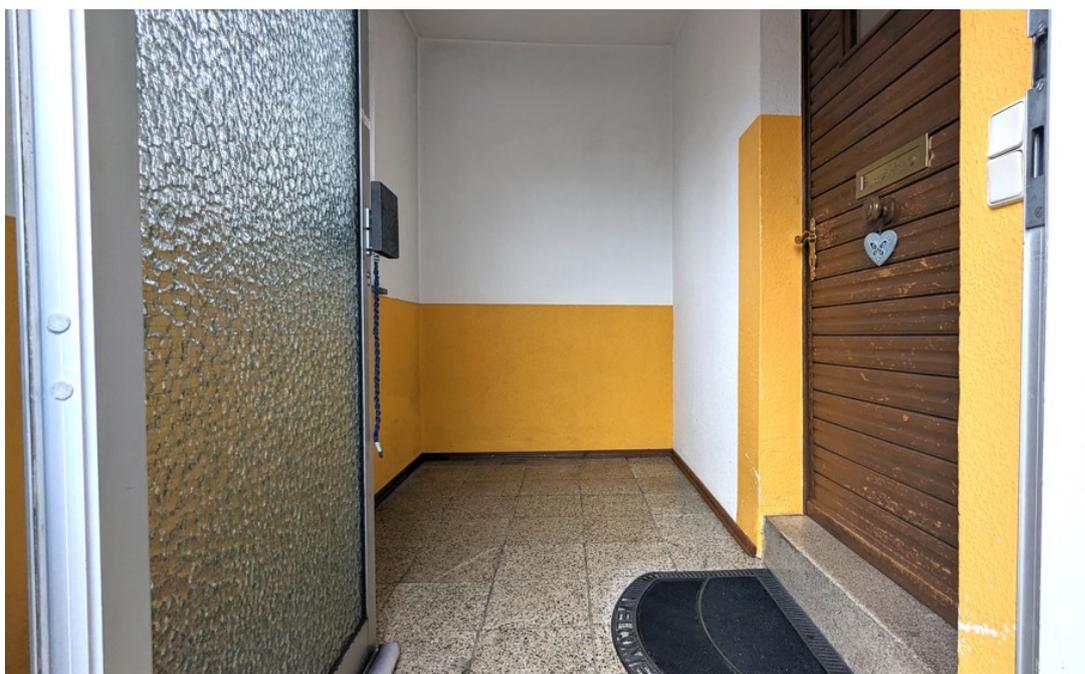
CODICE OGGETTO: 23208551 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23208551 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23208551 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23208551 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23208551 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23208551 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23208551 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23208551 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



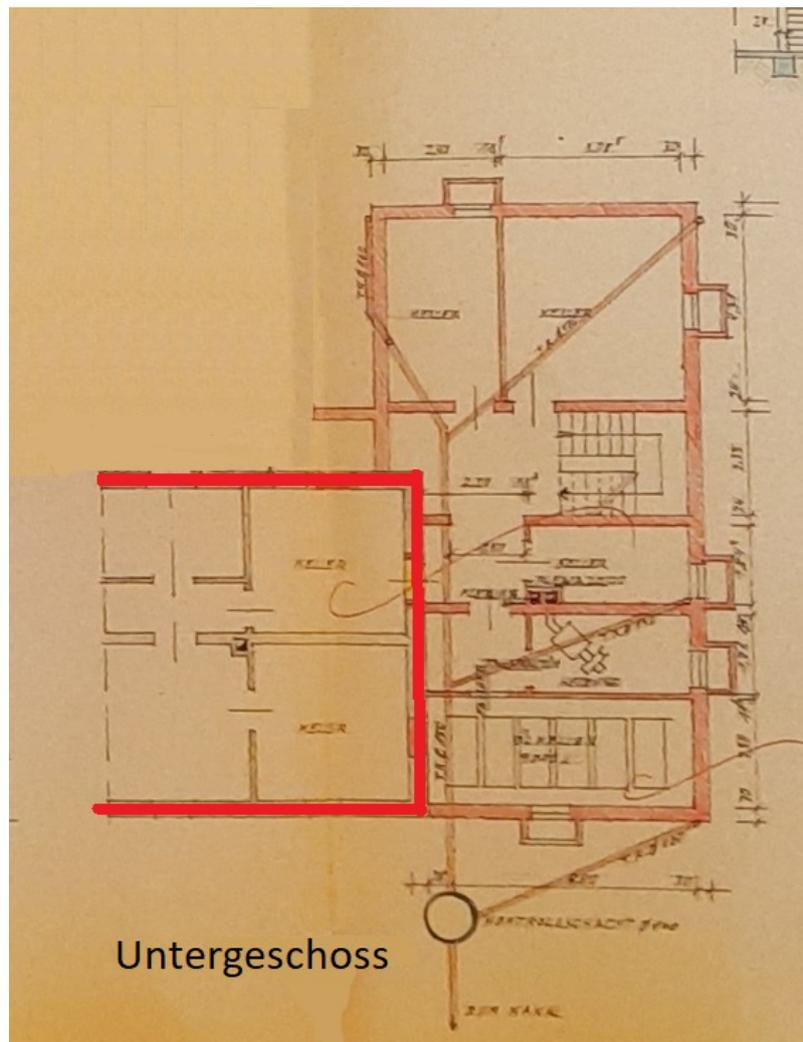
CODICE OGGETTO: 23208551 - 91586 Lichtenau

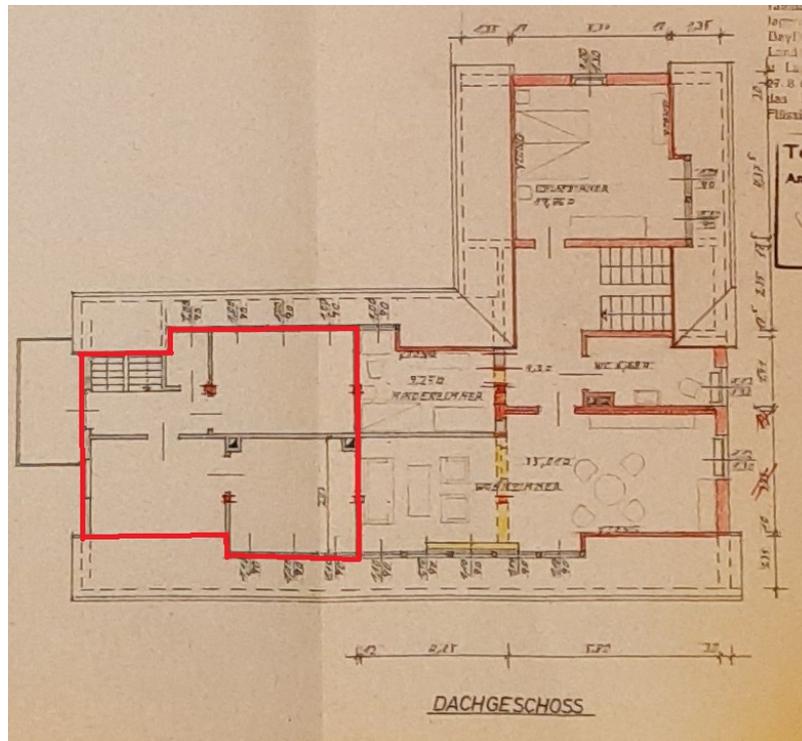
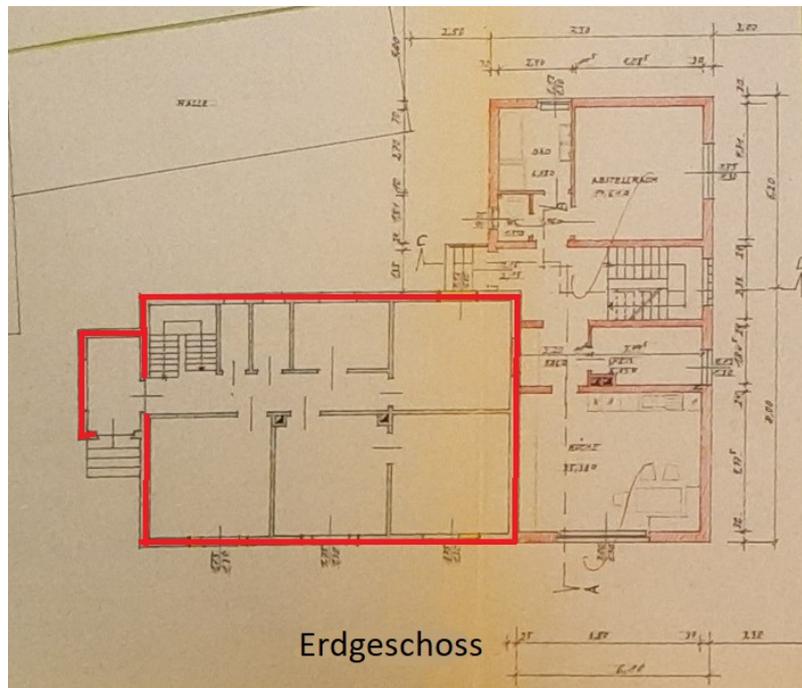
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23208551 - 91586 Lichtenau

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23208551 - 91586 Lichtenau**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 23208551 - 91586 Lichtenau**

## Dettagli dei servizi

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.

**CODICE OGGETTO: 23208551 - 91586 Lichtenau**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23208551 - 91586 Lichtenau**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 23208551 - 91586 Lichtenau

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)