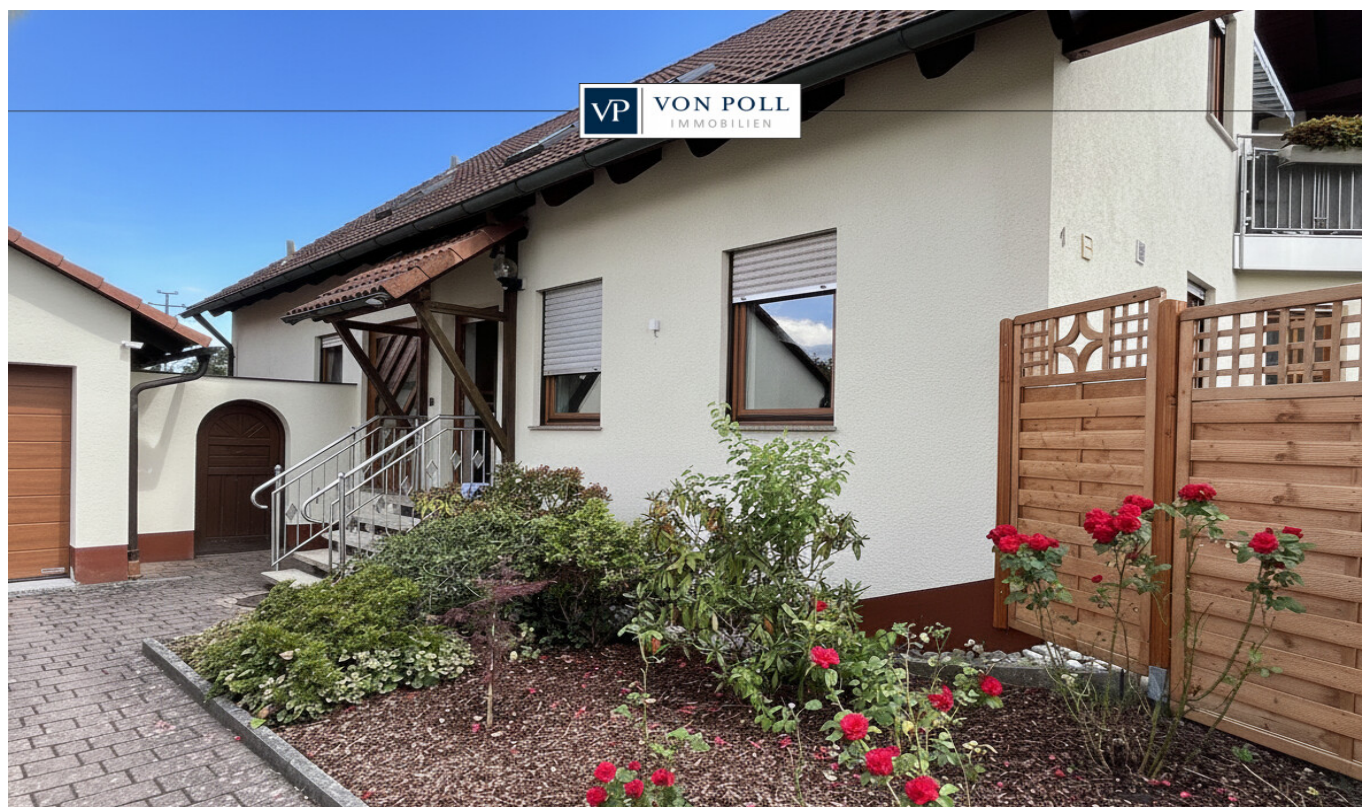


Lichtenau

Großzügige Erdgeschosswohnung mit traumhaftem Garten in Lichtenau

Objektnummer: 26208868



MIETPREIS: 800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26208868 - 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: 26208868 - 91586 Lichtenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26208868
Wohnfläche	ca. 100 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Freiplatz

Mietpreis	800 EUR
Nebenkosten	350 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26208868 - 91586 Lichtenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	103.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.07.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26208868 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26208868 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26208868 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26208868 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26208868 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26208868 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie



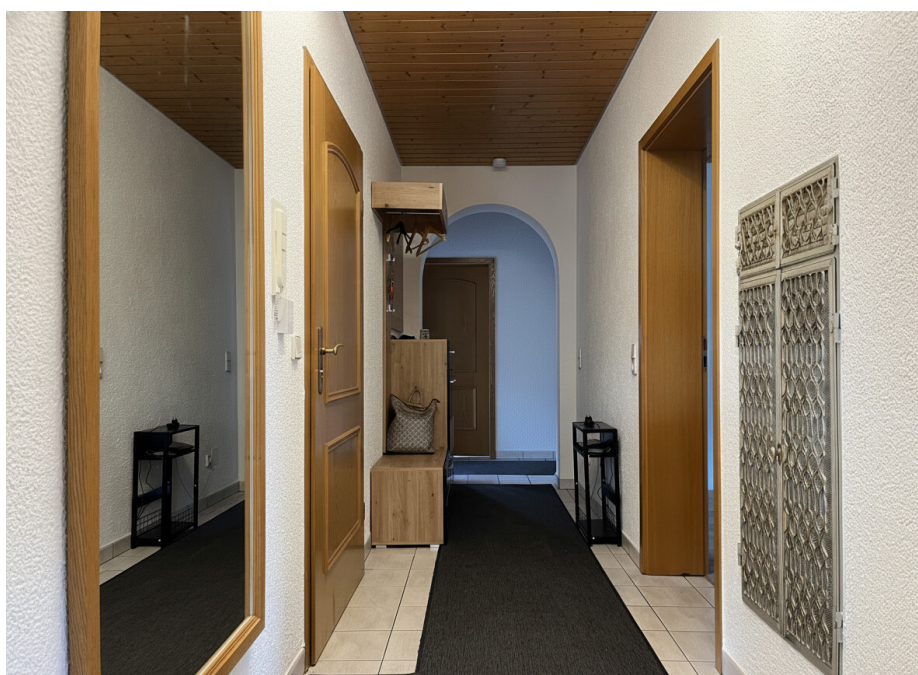
Objektnummer: 26208868 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26208868 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26208868 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26208868 - 91586 Lichtenau

Grundrisse

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: 26208868 - 91586 Lichtenau

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung in einem Zweifamilienhaus bietet Ihnen ein komfortables Zuhause mit großzügigem Grundriss, einem liebevoll angelegten Garten und einer ruhigen Wohnatmosphäre.

Über den gemeinsamen Hauseingang gelangen Sie in das Treppenhaus, von dem aus beide Wohneinheiten sowie der Keller erreichbar sind.

Die Wohnung empfängt Sie mit einem zentralen Flur, der alle Räume miteinander verbindet. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung ein helles und einladendes Wohngefühl vermittelt. Von hier aus gelangen Sie über gleich zwei Terrassenzugänge direkt in den wunderschön angelegten, großen Garten, der ausschließlich den Mietern der Erdgeschosswohnung zur Verfügung steht – ein idealer Ort zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein.

Die Küche ist sowohl vom Flur als auch vom Essbereich aus erreichbar und bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Abstellkammer mit Fenster, die zusätzlichen Stauraum bietet.

Im privaten Wohnbereich erwarten Sie ein Gäste-WC, ein Kinderzimmer sowie ein großzügiges Schlafzimmer. Das geräumige Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC ausgestattet und wurde zudem behindertengerecht gestaltet.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die Waschmaschine kann sowohl im Badezimmer als auch im gemeinschaftlichen Keller angeschlossen werden. Ein PKW-Stellplatz rundet dieses attraktive Mietangebot ab.

Freuen Sie sich auf ein gepflegtes Zuhause mit viel Platz, einer durchdachten Raumaufteilung und einem wunderschönen Garten in angenehmer Wohnlage von Lichtenau.

Objektnummer: 26208868 - 91586 Lichtenau

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- Erdgeschosswohnung in einem Zweifamilienhaus
- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich
- Einbauküche vorhanden
- Praktische Abstellkammer mit Fenster
- Zwei Terrassenzugänge
- Überdachter Bereich der Terrasse
- Wunderschön angelegter Garten zur alleinigen Nutzung
- Behindertengerechtes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Großzügiges Schlafzimmer und Kinderzimmer
- Eigener Kellerraum
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer und/oder Keller
- PKW-Stellplatz inklusive
- Ruhige Wohnlage in Lichtenau
- Frei ab sofort

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser reizvollen Liegenschaft in familienfreundlicher Lage und sonnigem Grundstück. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und Besonderheiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26208868 - 91586 Lichtenau

Alles zum Standort

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 Kindergrippe und ein Kindergarten sowie eine Grund- und Hauptschule. Die ärztliche Versorgung ist mit niedergelassen Hausärzten sowie einem Zahnarzt gegeben.

Lichtenau wird im Norden von der Staatstraße 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 Kinderspielflächen, ein Fitness-Studio, ein Golfclub und besonders beliebt im Sommer das Freibad Lichtenau. Für Kulturbesessene gibt es die wunderschöne, mittelalterliche Feste Lichtenau zu besichtigen, welche den alten Ortskern dominiert.

Objektnummer: 26208868 - 91586 Lichtenau

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26208868 - 91586 Lichtenau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com