

Lichtenau

Spacious detached house for the whole family

Property ID: 24208639a

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 745 m²

Property ID: 24208639a - 91586 Lichtenau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24208639a - 91586 Lichtenau

At a glance

Property ID	24208639a
Living Space	ca. 175 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1981
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 70 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24208639a - 91586 Lichtenau

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	167.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	24.11.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 24208639a - 91586 Lichtenau

The property



Property ID: 24208639a - 91586 Lichtenau

The property



Property ID: 24208639a - 91586 Lichtenau

The property



Property ID: 24208639a - 91586 Lichtenau

The property



Property ID: 24208639a - 91586 Lichtenau

The property



Property ID: 24208639a - 91586 Lichtenau

The property



Property ID: 24208639a - 91586 Lichtenau

The property



Property ID: 24208639a - 91586 Lichtenau

The property



Property ID: 24208639a - 91586 Lichtenau

The property



Property ID: 24208639a - 91586 Lichtenau

The property



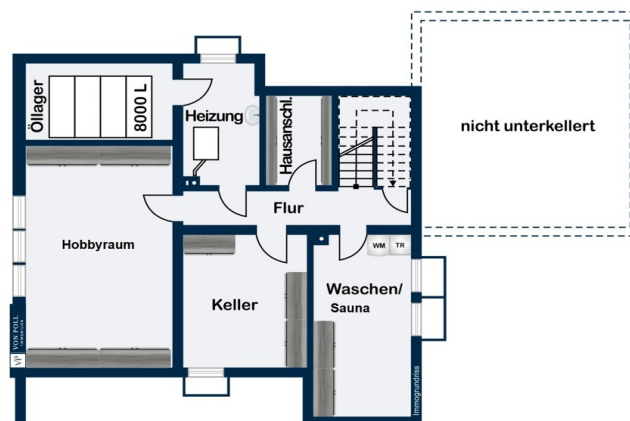
Property ID: 24208639a - 91586 Lichtenau

The property



Property ID: 24208639a - 91586 Lichtenau

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24208639a - 91586 Lichtenau

A first impression

Welcome to your new home! Here you can realize your dream of spacious living. This tastefully designed detached house with a garage, built in 1981, was constructed using solid construction methods on a plot of approximately 745 m². It boasts a high standard of finish and is situated in a quiet residential area. It is ideally suited for a family looking to fulfill their dream of homeownership. You enter the house through the covered front door, keeping your feet dry, and find yourself in the vestibule. Straight ahead, you enter the open-plan hallway with the staircase. To the right, the hallway leads to the cloakroom with a built-in wardrobe. Here you will find ample storage space for jackets, coats, and much more. The hallway opens into the spacious study with a view of the garden. This room would also be perfectly suited as a spacious master bedroom. The adjacent bathroom with natural light, a bathtub, sink, washing machine connection, and toilet allows for single-level living on the ground floor. The expansive, open-plan living and dining area is the heart of this level. The dining area offers ample space for a large dining table, perfect for gatherings with friends and family. From here, you can access the partially covered south-facing terrace, which leads directly into the garden. The spacious living room is a real eye-catcher, providing plenty of room for a sofa to relax with the whole family. A sliding door leads to the added conservatory, where you can enjoy the view of your garden year-round, protected from wind and weather. The staircase with its wooden railing leads up to the attic. The high knee walls in all rooms offer plenty of storage space. The hallway provides access to the two children's bedrooms, the office, and the master bedroom. All bedrooms have direct access to the generously sized, covered balcony. The bathroom features two sinks, a bathtub, and a shower. A separate WC with a vanity and natural light is located next door. The attic has been converted into living space, including a small anteroom, a dressing room, and a teenager's room. This area is ideal for teenagers. Plenty of storage space can be found in the basement. In addition, the basement features a heated hobby room with natural light. You can conveniently park your cars in the double garage with electric doors or in the courtyard. The house has direct access to the garage, allowing you to carry your groceries into the house without getting wet. In summer, the garden becomes an extension of the living room. Hobby gardeners can fulfill their dream of having their own garden here. The property is ideally suited for families seeking spacious living. In the medium term, some modernizations will be necessary, such as heating, roof insulation, windows, etc. See for yourself the fantastic location and potential of this house. We would be happy to arrange a personal viewing appointment with you. Please send us a completed contact request form, including your telephone number, by email. We look forward to hearing from you.

Property ID: 24208639a - 91586 Lichtenau

Details of amenities

Details in der Zusammenfassung:

- Einfamilienhaus Baujahr 1981
- Ruhige und grüne Wohngegend
- Ca. 745 m² Grundstücksfläche
- Überdachter Hauseingang
- Windfang und Diele – Garderobenbereich mit Einbauschränk
- Gäste-Badezimmer im EG
- Vielseitiges Schlafzimmer im EG
- Küche mit gepflegter Einbauküche und Speisekammer
- Offenes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Wintergarten
- Großzügige, teilüberdachte, windgeschützte Terrasse
- Offener Treppenaufgang aus der Diele
- Zwei geräumige Kinderzimmer mit Balkonzugang im DG
- Zusätzlicher Abstellraum
- Badezimmer mit zwei Waschbecken, Dusche und Badewanne
- Separates WC mit Tageslicht
- Großes Schlafzimmer mit viel Stellfläche und bodentiefer Fensterfront
- Südbalkon mit Blick in den Garten
- Ausgebauter Dachboden mit Jugendzimmer
- Lagerfläche und Hobbyraum im Keller
- Eingewachsener und pflegeleicht angelegter Garten mit Rasenfläche und Stauden
- Doppelgarage mit elektrischem Tor

Property ID: 24208639a - 91586 Lichtenau

All about the location

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 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.

Property ID: 24208639a - 91586 Lichtenau

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 167.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 24208639a - 91586 Lichtenau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com