

Lichtenau

## Well-maintained multi-family house with potential in a good location in Lichtenau

Property ID: 25208714



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

**PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 301 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 863 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25208714 - 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: 25208714 - 91586 Lichtenau

## At a glance

Property ID	25208714
Living Space	ca. 301 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	12
Bedrooms	8
Bathrooms	4
Year of construction	1966
Type of parking	5 x Garage

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 185 m²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25208714 - 91586 Lichtenau

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	138.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	07.09.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25208714 - 91586 Lichtenau

## The property





Property ID: 25208714 - 91586 Lichtenau

## The property



Property ID: 25208714 - 91586 Lichtenau

## The property





Property ID: 25208714 - 91586 Lichtenau

## The property





Property ID: 25208714 - 91586 Lichtenau

## The property



Property ID: 25208714 - 91586 Lichtenau

## The property





Property ID: 25208714 - 91586 Lichtenau

## The property



Property ID: 25208714 - 91586 Lichtenau

## The property





Property ID: 25208714 - 91586 Lichtenau

## The property



Property ID: 25208714 - 91586 Lichtenau

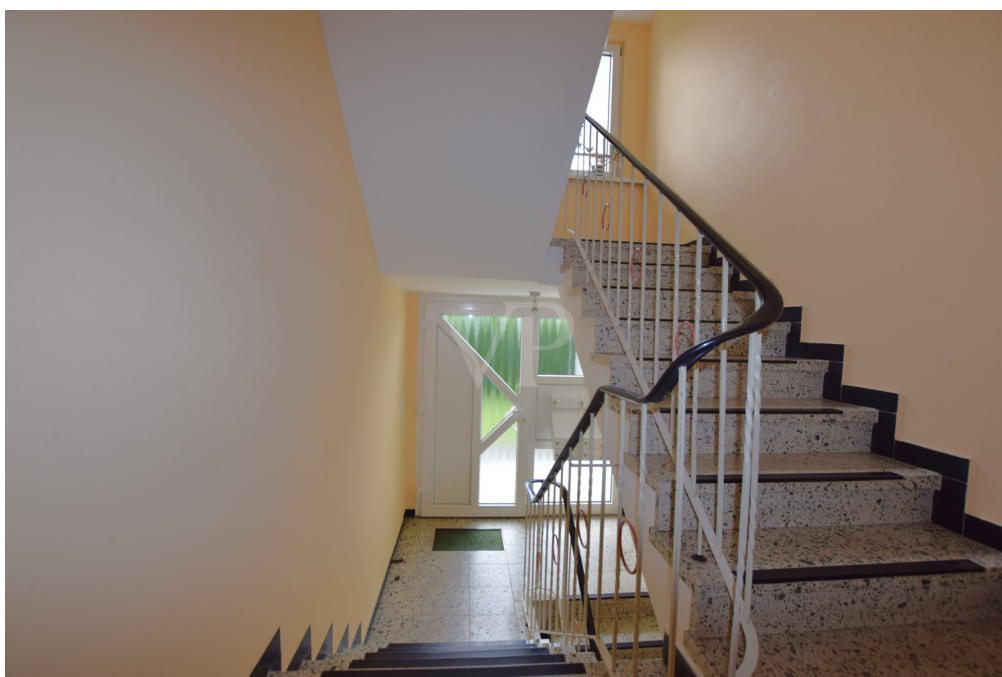
## The property





Property ID: 25208714 - 91586 Lichtenau

## The property



Property ID: 25208714 - 91586 Lichtenau

## The property





Property ID: 25208714 - 91586 Lichtenau

## The property

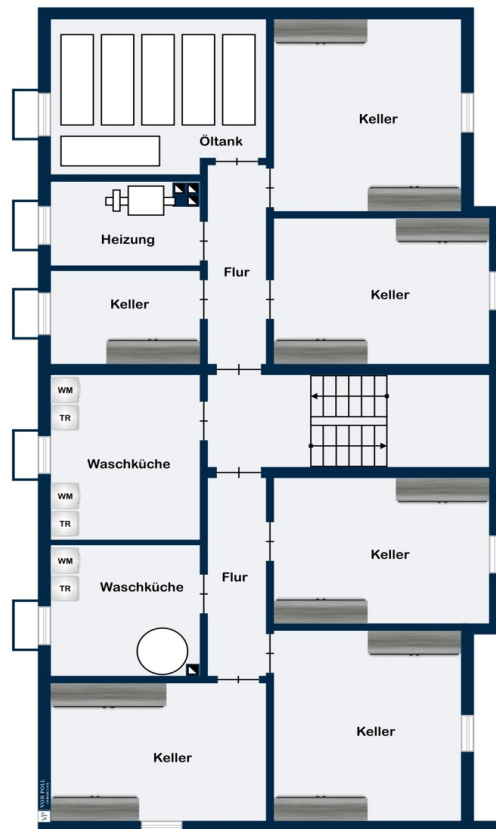


Property ID: 25208714 - 91586 Lichtenau

## Floor plans



Obergeschoss



Kellergeschoss



Erdgeschoss

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: 25208714 - 91586 Lichtenau

## A first impression

This well-maintained, partially renovated multi-family home is located in a quiet area of Lichtenau. With a total of four apartments, five garages, reliable tenants, and a spacious, unfinished attic, this property offers a great investment opportunity. The property boasts a stable tenant base. The well-maintained structure and solid condition minimize maintenance and renovation costs, ensuring a sustainable return on investment. Your advantages at a glance: - Secure and stable return through long-term tenancies - Low running costs thanks to the well-maintained condition - Potential for value appreciation due to the unfinished attic. This multi-family home offers an attractive investment opportunity with long-term security and a solid return. The good condition (although some maintenance/repairs are still required), the well-maintained and partially renovated apartments, and the thoughtful design make this property an attractive investment. We would be happy to provide information about the annual rental income, existing leases, or other details in a personal consultation. We look forward to your inquiry and meeting you on-site in Lichtenau.

Property ID: 25208714 - 91586 Lichtenau

## Details of amenities

- Modernisierungen/ Renovierungen:
- 2000: Heizung
- 2003: Wärmeschutz Fassade
- 2003: Balkone erneuert
- 2014: Wärmedämmung Dach
- 2014: neue Bäder + Toiletten in den WE
- 2014: Haustür
- 2023: Whg. EG links: neue Bodenbeläge, Türen u. Einbauküche

Immobilien details auf einen Blick:

Wohneinheiten: 4

Wohnungsmix: 4 x 3-Zimmer

Wohnflächen: zwischen ca. 70m<sup>2</sup> und 78,9m<sup>2</sup>

Garagen: 5

Stellplätze: 2

Zusatzräume: Abstell- und Waschkeller

Gepflegter Garten mit einzelnen Beeten

Bauweise: Solide Massivbauweise

Vermietet an zuverlässiges Klientel

Zähler: Getrennte Stromzähler und installierte Wärmemengenzähler

Das Haus befindet sich in einem ordentlichen, soliden Zustand.

Über notwendige Reparaturen/ Renovierungen (u.a. Elektrik) erfahren Sie in einem persönlichen Gespräch gerne mehr.

Property ID: 25208714 - 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, 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 Kulturbegiertere gibt es die wunderschöne, mittelalterliche Feste Lichtenau zu besichtigen, welche den alten Ortskern dominiert.

Besonders hervorzuheben sind des Weiteren die im Ort vorhandene Kindertagesstätte, der schön angelegte Waldspielplatz und natürlich das beheizte Freibad, welches den Freizeitwert und die Attraktivität des Ortes steigert.

Property ID: 25208714 - 91586 Lichtenau

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 138.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25208714 - 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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