

## Lichtenau

A home where you can feel comfortable – a family-friendly house with plenty of space and a green retreat.

*Property ID: 25208769*



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

**PURCHASE PRICE: 220.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 763 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25208769 - 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: 25208769 - 91586 Lichtenau

## At a glance

Property ID	25208769
Living Space	ca. 143 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1974
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	220.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Prefabricated components
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	27.10.2035	Final Energy Demand	126.70 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1974



Property ID: 25208769 - 91586 Lichtenau

## The property





Property ID: 25208769 - 91586 Lichtenau

## The property



Property ID: 25208769 - 91586 Lichtenau

## The property





Property ID: 25208769 - 91586 Lichtenau

## The property





Property ID: 25208769 - 91586 Lichtenau

## The property



Property ID: 25208769 - 91586 Lichtenau

## The property





Property ID: 25208769 - 91586 Lichtenau

## The property



Property ID: 25208769 - 91586 Lichtenau

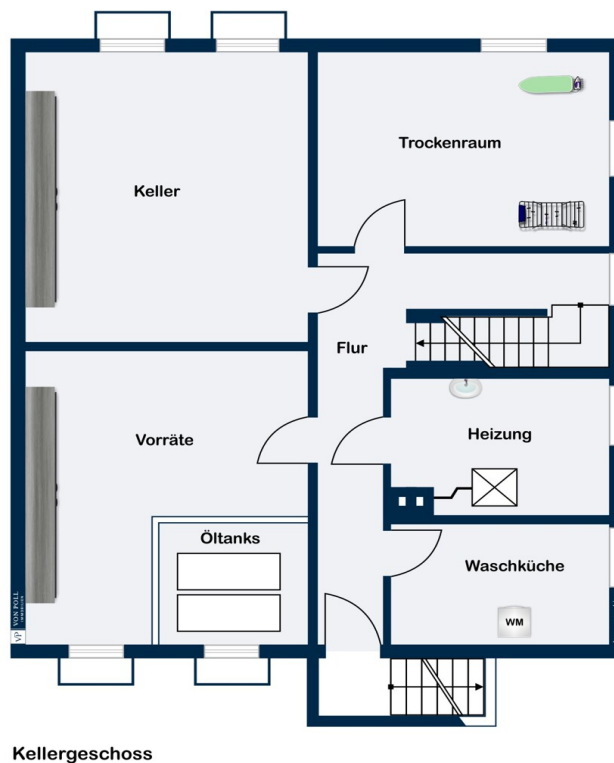
## The property

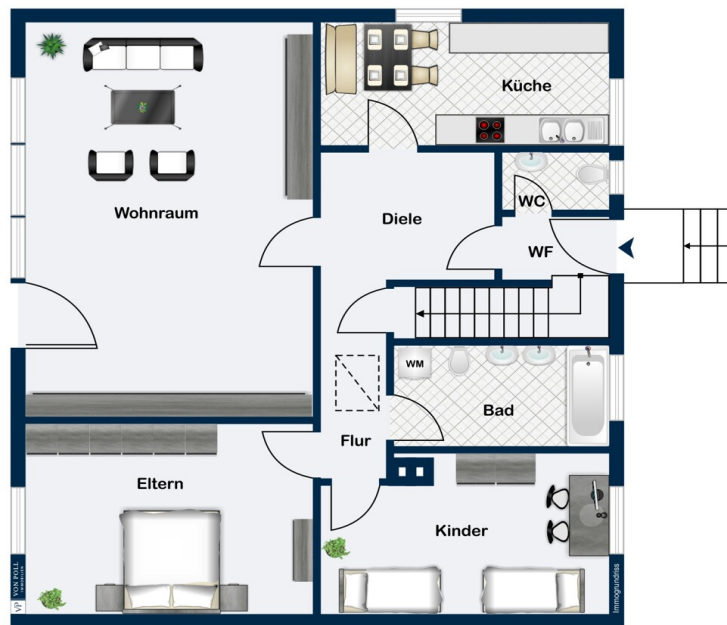




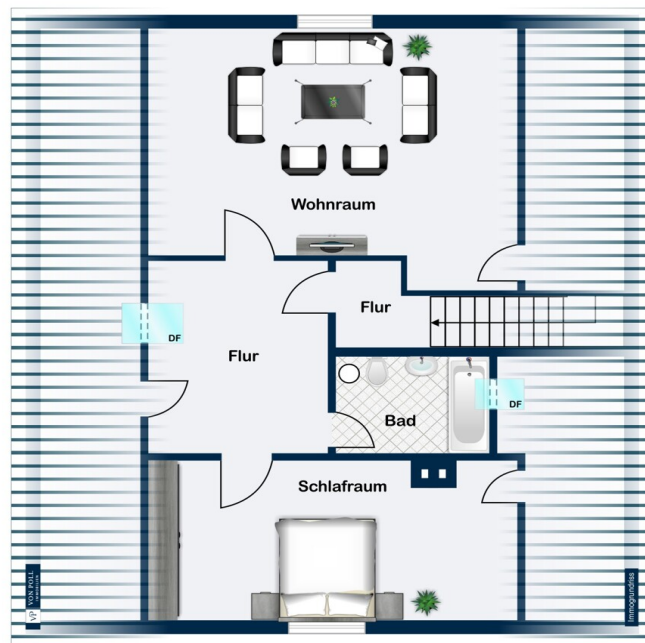
Property ID: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Floor plans



**Erdgeschoss**





Dachgeschoss

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: 25208769 - 91586 Lichtenau

## A first impression

This well-maintained detached house, built in 1974, impresses with its quiet, green location and its spacious layout, offering a variety of uses. Situated on a plot of approximately 763 m<sup>2</sup>, the house offers around 143 m<sup>2</sup> of living space spread over two floors. It is ideally suited for families seeking a peaceful setting. Upon entering, the emphasis placed on creating a comfortable living environment is immediately apparent. The entrance hall provides ample space for a wardrobe and instantly conveys a sense of spaciousness and brightness. From here, you enter the light-filled living room, which features large windows offering a beautiful view of the garden and direct access to the terrace. This area forms the heart of the house – perfect for cozy family evenings, gatherings with friends, or simply relaxing. The ground floor also includes two well-proportioned bedrooms that can be used flexibly – for example, as a master bedroom, children's bedrooms, or a home office. A convenient guest WC, the kitchen, and a spacious bathroom complete the living space on this level. The separate staircase is a particular highlight: it allows for a clear separation of the two living units, making the house especially attractive for multi-generational living or as a combination of living and renting. The living space has been cleverly expanded in the attic. Here you will find a cozy teenager's room as well as another living room that can be used in a variety of ways – for example, as a retreat for the children, an office, or a studio. The basement also offers numerous possibilities. In addition to ample storage space, there is a hobby room that is ideal for leisure activities, a workshop, or a fitness area. The mature garden is easy to maintain and features a large lawn, shady trees, and inviting secluded spots. Here, children can play freely while adults enjoy relaxing hours outdoors. The house also includes a garage that provides safe and weatherproof parking for your vehicle. An additional parking space in front of the garage offers further convenience for you and your guests. This detached house combines solid construction quality, a well-designed floor plan, and a quiet, family-friendly location. The property, which has always been owner-occupied, has been consistently maintained over the years; however, energy-efficient modernization measures and extensive renovation work should be factored in.

Property ID: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Details of amenities

Nachfolgend eine Highlights in der Aufzählung:

- Einfamilienhaus Baujahr 1974
- Ruhige und grüne Wohngegend
- Ca. 763 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Separates Treppenhaus ermöglicht Trennung beider Wohneinheiten
- Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang in den Garten
- Gäste-WC im EG
- Zwei Schlafzimmer im EG
- Ausgebauter Dachboden mit Jugendzimmer und Wohnzimmer
- Lagerfläche und Hobbyraum im Keller
- Eingewachsener und pflegeleicht angelegter Garten mit Rasenfläche und Bäumen
- Garage mit zusätzlichen Stellplatz davor

Dies sind nur einige der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.



Property ID: 25208769 - 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 Kulturgebeisterte gibt es die wunderschöne, mittelalterliche Feste Lichtenau zu besichtigen, welche den alten Ortskern dominiert.

Property ID: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.70 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25208769 - 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)