

Lichtenau

Casa multifamiliar bien mantenida con potencial en una buena ubicación en Lichtenau.

Número de propiedad: 25208714



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 301 m² • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 863 m²

Número de propiedad: 25208714 - 91586 Lichtenau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25208714 - 91586 Lichtenau

De un vistazo

Número de propiedad	25208714	Precio de compra	495.000 EUR
Superficie habitable	ca. 301 m ²	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	12	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	8	Método de construcción	Sólido
Baños	4	Espacio utilizable	ca. 185 m ²
Año de construcción	1966	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón
Tipo de aparcamiento	5 x Garaje		

Número de propiedad: 25208714 - 91586 Lichtenau

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	138.30 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	07.09.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1966

Número de propiedad: 25208714 - 91586 Lichtenau

La propiedad



Número de propiedad: 25208714 - 91586 Lichtenau

La propiedad



Número de propiedad: 25208714 - 91586 Lichtenau

La propiedad



Número de propiedad: 25208714 - 91586 Lichtenau

La propiedad



Número de propiedad: 25208714 - 91586 Lichtenau

La propiedad



Número de propiedad: 25208714 - 91586 Lichtenau

La propiedad



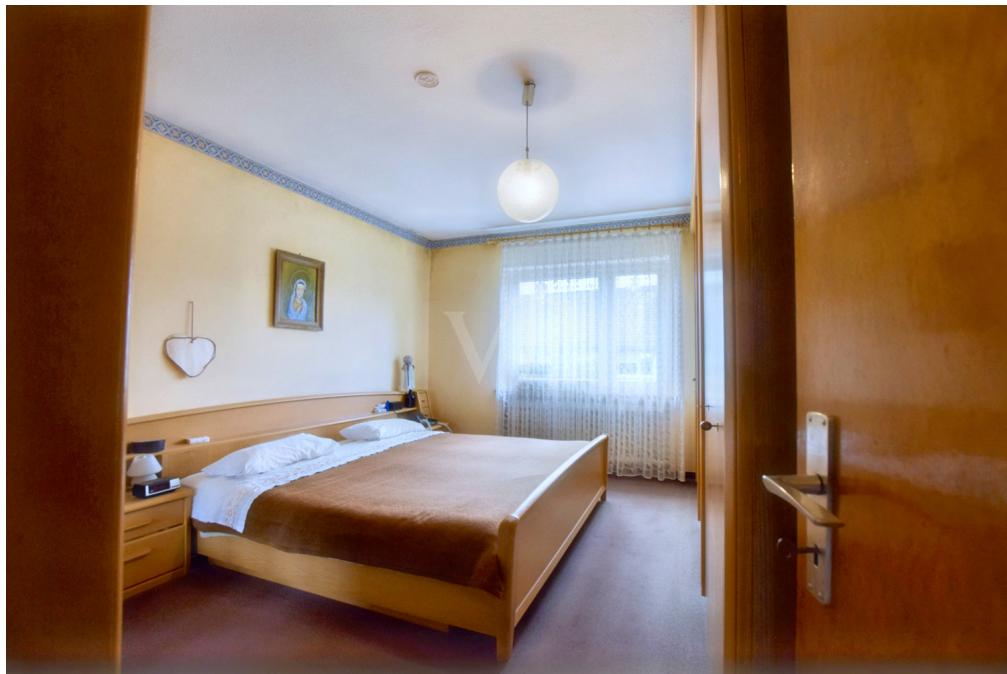
Número de propiedad: 25208714 - 91586 Lichtenau

La propiedad



Número de propiedad: 25208714 - 91586 Lichtenau

La propiedad



Número de propiedad: 25208714 - 91586 Lichtenau

La propiedad



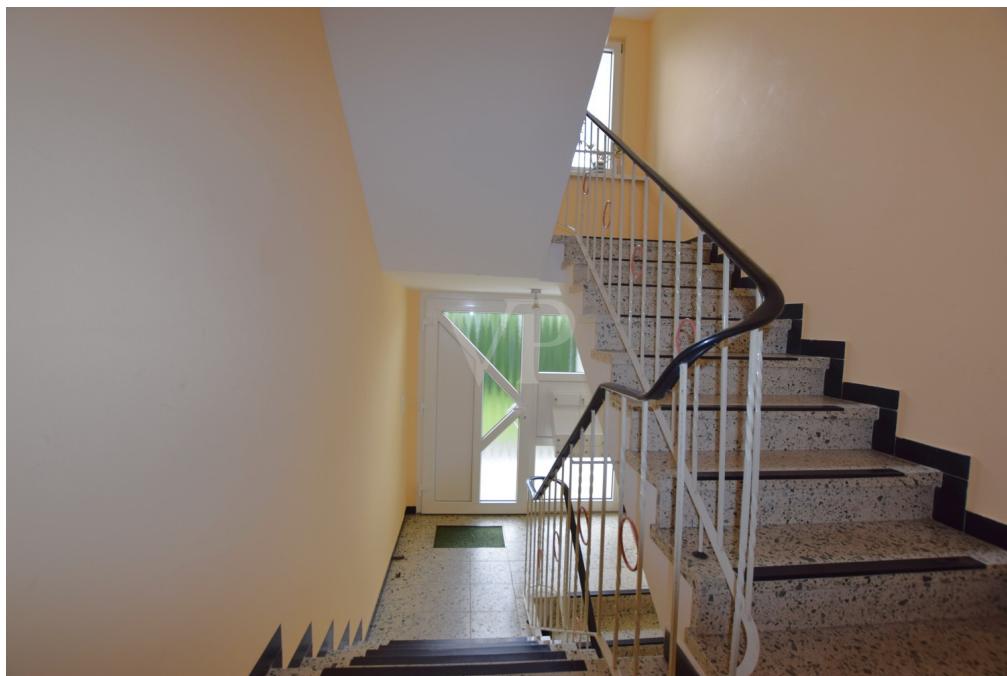
Número de propiedad: 25208714 - 91586 Lichtenau

La propiedad



Número de propiedad: 25208714 - 91586 Lichtenau

La propiedad



Número de propiedad: 25208714 - 91586 Lichtenau

La propiedad



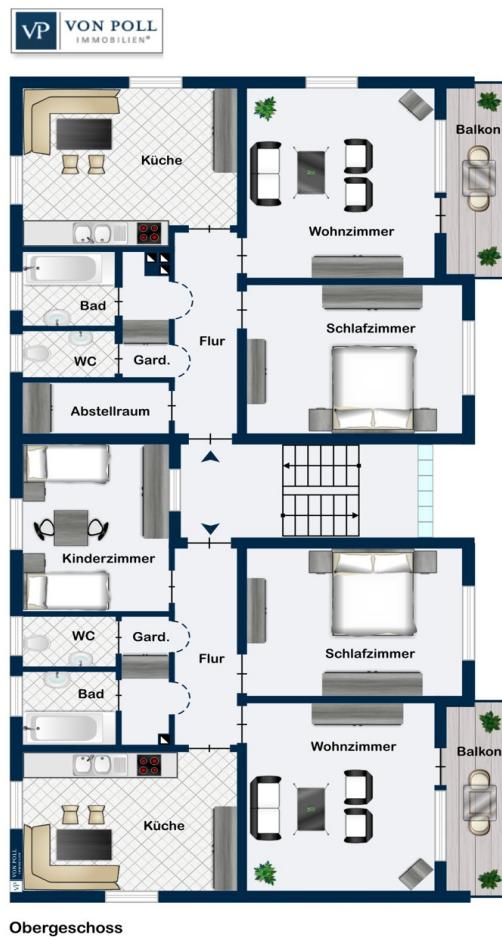
Número de propiedad: 25208714 - 91586 Lichtenau

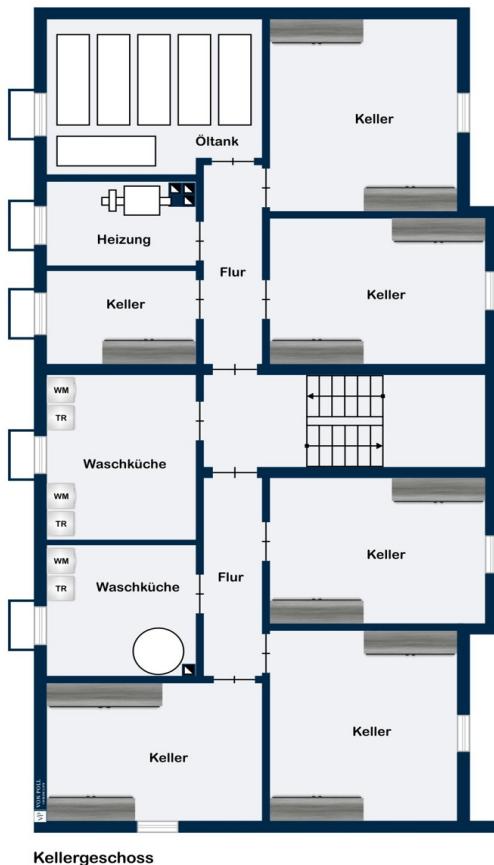
La propiedad



Número de propiedad: 25208714 - 91586 Lichtenau

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25208714 - 91586 Lichtenau

Una primera impresión

Este edificio de apartamentos, en buen estado y parcialmente renovado, se encuentra en una zona tranquila de Lichtenau. Con un total de cuatro unidades residenciales, cinco garajes, inquilinos de confianza y un amplio ático sin terminar, esta propiedad ofrece una excelente oportunidad de inversión. La propiedad cuenta con una base de inquilinos estable. Su estructura en buen estado y su sólida condición minimizan los costos de mantenimiento y renovación, garantizando una rentabilidad sostenible. Sus ventajas: - Rentabilidad segura y estable gracias a alquileres a largo plazo - Bajos costos de funcionamiento gracias a su excelente estado - Potencial de revalorización gracias al ático sin terminar. Este edificio de apartamentos ofrece una atractiva oportunidad de inversión con seguridad a largo plazo y una sólida rentabilidad. Su buen estado (aunque aún requiere algunas reparaciones), las unidades residenciales en buen estado y parcialmente renovadas, y el diseño cuidado hacen de esta propiedad una inversión atractiva. Estaremos encantados de proporcionarle información sobre la renta anual, los contratos de arrendamiento vigentes u otros detalles en una consulta personal. Esperamos su consulta y conocerle personalmente en Lichtenau.

Número de propiedad: 25208714 - 91586 Lichtenau

Detalles de los servicios

- 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

Immobiliedetails auf einen Blick:

Wohneinheiten: 4

Wohnungsmix: 4 x 3-Zimmer

Wohnflächen: zwischen ca. 70m² und 78,9m²

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.

Número de propiedad: 25208714 - 91586 Lichtenau

Todo sobre la ubicación

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 niedergelassenen 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 Kulturgeiste 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.

Número de propiedad: 25208714 - 91586 Lichtenau

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 138.30 kwh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25208714 - 91586 Lichtenau

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com