

Lichtenau

## Grand terrain situé au calme à flanc de colline, près du centre-ville

**CODE DU BIEN: 23208538**



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

**PRIX D'ACHAT: 160.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 698 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 23208538 - 91586 Lichtenau**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 23208538 - 91586 Lichtenau**

## En un coup d'œil

|              |          |                              |                                                                           |
|--------------|----------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN | 23208538 | Prix d'achat                 | 160.000 EUR                                                               |
|              |          | Type d'objet                 | Plot                                                                      |
|              |          | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

**CODE DU BIEN: 23208538 - 91586 Lichtenau**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 23208538 - 91586 Lichtenau**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein Baugrundstück mit einer Größe von ca. 698 m<sup>2</sup> in einer attraktiven Lage südlich des Stadtzentrums. Das Grundstück befindet sich in einer leichten Hanglage und bietet somit einen wunderbaren Ausblick auf die umliegende Umgebung.

Die Bauvorschriften erlauben den Bau eines Hauses mit einer Grundflächenzahl von 400 m<sup>2</sup> und einer Geschossflächenzahl von 600 m<sup>2</sup> zu errichten.

Hier finden Sie ausreichend Platz für einen schönen Garten oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten nach Ihren Wünschen. Die nahe gelegenen Grünflächen bieten die Möglichkeit für erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.

Die Planungsphase des Hauses bietet Ihnen die einzigartige Chance, Ihre individuellen Vorstellungen und Wünsche in die Gestaltung einzubringen. Sie können die Raumaufteilung nach Ihren Bedürfnissen anpassen und das Haus nach Ihren persönlichen Vorstellungen planen.

Insgesamt bietet dieses Grundstück mit seinen zahlreichen Möglichkeiten und seiner attraktiven Lage die perfekte Basis für Ihr neues Zuhause. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu können.

**CODE DU BIEN: 23208538 - 91586 Lichtenau**

## Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 698 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Südlich gelegen vom Stadtzentrum
- Leichte Hanglage
- Grundflächenzahl 400 m<sup>2</sup>
- Geschossflächenzahl 600 m<sup>2</sup>
- Bau möglich von ein Vollgeschoss mit einem Vollgeschoss im Dachgeschoss

**CODE DU BIEN: 23208538 - 91586 Lichtenau**

## Tout sur l'emplacement

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 Kulturbegiertere gibt es die wunderschöne, mittelalterliche Feste Lichtenau zu besichtigen, welche den alten Ortskern dominiert.

**CODE DU BIEN: 23208538 - 91586 Lichtenau**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 23208538 - 91586 Lichtenau**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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