

Lichtenau

Maison individuelle spacieuse pour toute la famille

CODE DU BIEN: 24208639a

RESERVIERT

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 745 m²

CODE DU BIEN: 24208639a - 91586 Lichtenau

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

CODE DU BIEN: 24208639a - 91586 Lichtenau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24208639a
Surface habitable	ca. 175 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1981
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 70 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24208639a - 91586 Lichtenau

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	24.11.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	167.10 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1981

CODE DU BIEN: 24208639a - 91586 Lichtenau

La propriété



CODE DU BIEN: 24208639a - 91586 Lichtenau

La propriété



CODE DU BIEN: 24208639a - 91586 Lichtenau

La propriété



CODE DU BIEN: 24208639a - 91586 Lichtenau

La propriété



CODE DU BIEN: 24208639a - 91586 Lichtenau

La propriété



CODE DU BIEN: 24208639a - 91586 Lichtenau

La propriété



CODE DU BIEN: 24208639a - 91586 Lichtenau

La propriété



CODE DU BIEN: 24208639a - 91586 Lichtenau

La propriété



CODE DU BIEN: 24208639a - 91586 Lichtenau

La propriété



CODE DU BIEN: 24208639a - 91586 Lichtenau

La propriété



CODE DU BIEN: 24208639a - 91586 Lichtenau

La propriété



CODE DU BIEN: 24208639a - 91586 Lichtenau

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24208639a - 91586 Lichtenau

Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Ici, votre rêve d'espace peut se réaliser. Cette maison individuelle de bon goût, avec garage, construite en 1981 selon des méthodes de construction robustes sur un terrain d'environ 745 m², offre des finitions de haute qualité. Située dans un quartier résidentiel calme, elle est idéale pour une famille souhaitant devenir propriétaire. L'entrée se fait par un porche couvert, vous donnant sur un vestibule. En face, vous accédez au hall d'entrée ouvert avec l'escalier. À droite, le hall mène au vestiaire avec placard intégré, offrant un espace de rangement généreux pour vos vestes, manteaux et autres effets personnels. Le hall s'ouvre sur un bureau spacieux avec vue sur le jardin, pouvant également servir de chambre parentale. La salle de bain attenante, baignée de lumière naturelle, est équipée d'une baignoire, d'un lavabo, d'un raccordement pour lave-linge et de toilettes, permettant ainsi de vivre de plain-pied au rez-de-chaussée. Le vaste espace de vie ouvert, comprenant salon et salle à manger, est le cœur de ce niveau. La salle à manger offre un espace généreux pour une grande table, idéale pour les réunions entre amis ou en famille. De là, on accède à la terrasse sud partiellement couverte, qui donne directement sur le jardin. Le spacieux salon est un véritable atout, offrant suffisamment de place pour un canapé confortable pour toute la famille. Une porte coulissante mène à la véranda, où l'on peut profiter de la vue sur le jardin toute l'année, à l'abri du vent et des intempéries. L'escalier avec sa rampe en bois conduit au grenier. Les hauts murs dans toutes les pièces offrent de nombreux rangements. Le couloir dessert les deux chambres d'enfants, le bureau et la chambre parentale. Toutes les chambres ont un accès direct au grand balcon couvert. La salle de bain comprend deux lavabos, une baignoire et une douche. Des toilettes séparées avec meuble-lavabo et lumière naturelle se trouvent à côté. Le grenier a été aménagé en espace de vie, comprenant une petite antichambre, un dressing et une chambre d'adolescent. Cet espace est idéal pour les adolescents. On trouve de nombreux espaces de rangement au sous-sol. De plus, le sous-sol comprend une pièce chauffée et lumineuse, idéale pour les loisirs. Vous pourrez garer vos véhicules facilement dans le garage double équipé de portes électriques ou dans la cour. La maison bénéficie d'un accès direct au garage, vous permettant ainsi de rentrer vos courses sans vous mouiller. En été, le jardin devient un véritable prolongement de la pièce à vivre. Les amateurs de jardinage pourront y réaliser leur rêve. Cette propriété est idéale pour les familles en quête d'espace. À moyen terme, quelques travaux de modernisation seront nécessaires, tels que le chauffage, l'isolation de la toiture et le remplacement des fenêtres. Venez constater par vous-même le potentiel et l'emplacement exceptionnel de cette maison. Nous serions ravis d'organiser une visite personnalisée. Merci de nous envoyer par e-mail le formulaire de demande de contact dûment rempli, en indiquant votre numéro de



VON POLL
REAL ESTATE

téléphone. Nous avons hâte de vous lire.

CODE DU BIEN: 24208639a - 91586 Lichtenau

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24208639a - 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 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.

CODE DU BIEN: 24208639a - 91586 Lichtenau

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24208639a - 91586 Lichtenau

Contact

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

Florian Wittmann

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

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

www.von-poll.com