

Lichtenau

## Maison multifamiliale bien entretenue avec du potentiel, située dans un bon quartier de Lichtenau.

**CODE DU BIEN: 25208714**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 301 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 863 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25208714 - 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: 25208714 - 91586 Lichtenau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208714	Prix d'achat	495.000 EUR
Surface habitable	ca. 301 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	12	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	8	Technique de construction	massif
Salles de bains	4	Surface de plancher	ca. 185 m <sup>2</sup>
Année de construction	1966	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Place de stationnement	5 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25208714 - 91586 Lichtenau**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	138.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.09.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1966

CODE DU BIEN: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La propriété



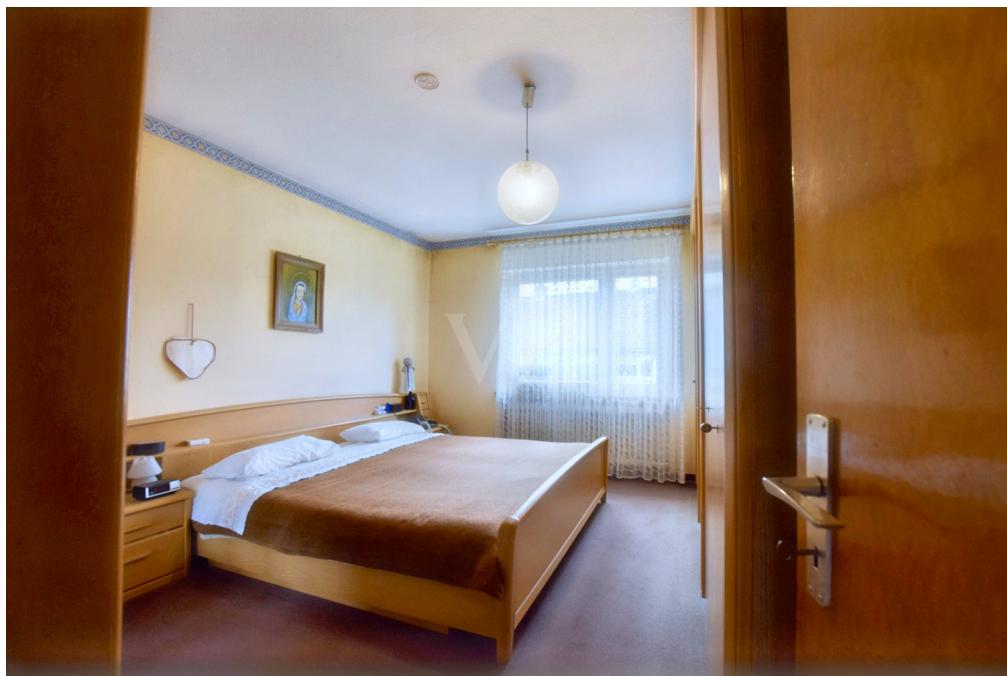
CODE DU BIEN: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La propriété



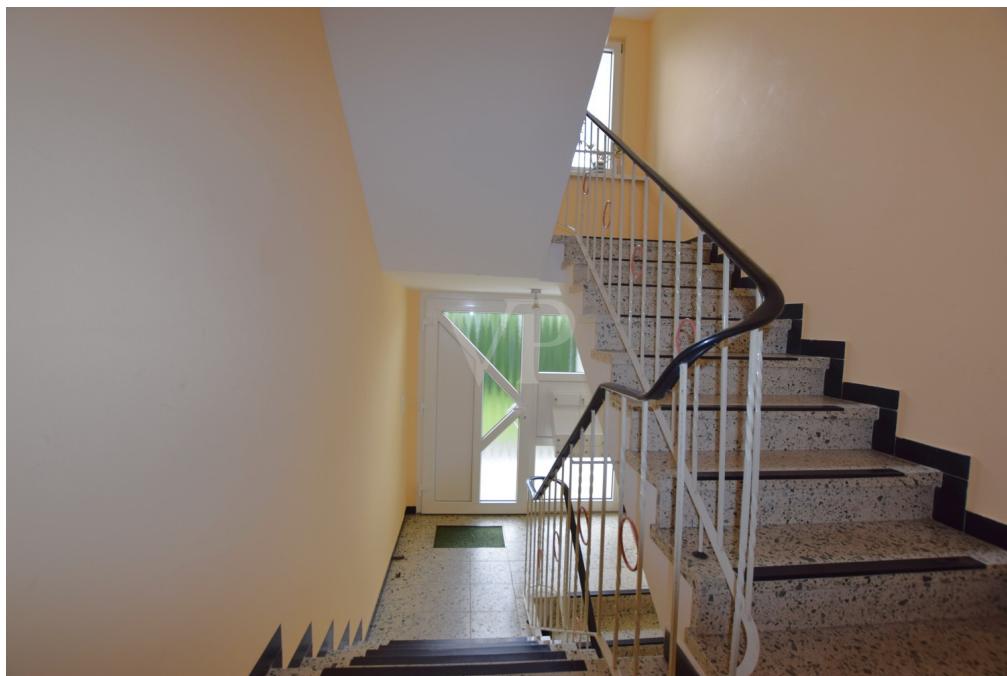
CODE DU BIEN: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La propriété



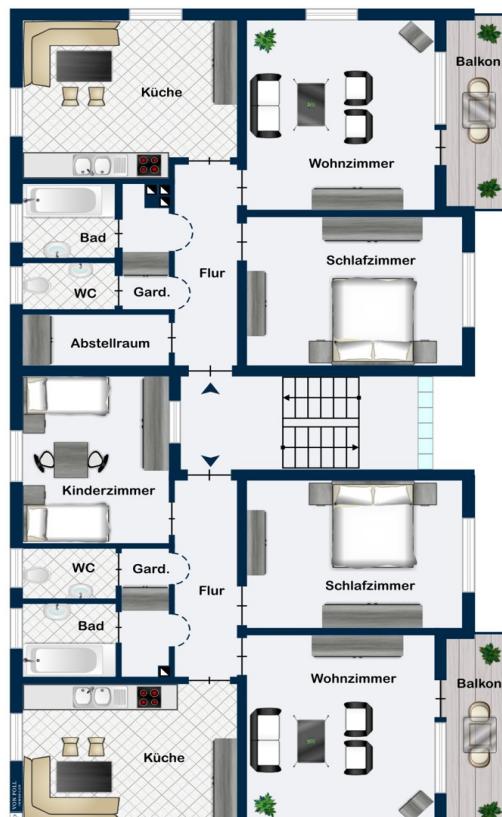
CODE DU BIEN: 25208714 - 91586 Lichtenau

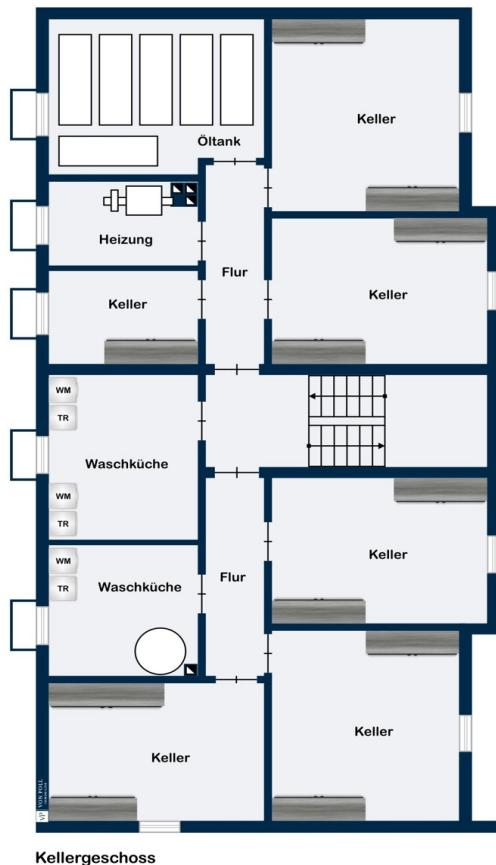
## La propriété



CODE DU BIEN: 25208714 - 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: 25208714 - 91586 Lichtenau**

## Une première impression

Cette maison de ville bien entretenue et partiellement rénovée est située dans un quartier calme de Lichtenau. Avec quatre appartements, cinq garages, des locataires fiables et un grenier spacieux non aménagé, ce bien représente une excellente opportunité d'investissement. La propriété bénéficie d'une clientèle stable. La structure bien entretenue et son bon état général minimisent les coûts d'entretien et de rénovation, assurant ainsi un retour sur investissement durable. Vos avantages en un coup d'œil : - Rentabilité sécurisée et stable grâce aux baux de longue durée - Faibles charges grâce au bon état général - Potentiel d'appréciation grâce au grenier non aménagé. Cette maison de ville offre une opportunité d'investissement attractive avec une sécurité à long terme et un rendement solide. Son bon état (malgré quelques travaux d'entretien/réparations à prévoir), ses appartements bien entretenus et partiellement rénovés, ainsi que sa conception bien pensée en font un investissement intéressant. Nous serions ravis de vous fournir des informations sur le loyer annuel, les baux en cours ou tout autre détail lors d'un entretien personnalisé. Nous attendons avec intérêt votre demande et serons heureux de vous rencontrer sur place à Lichtenau.

**CODE DU BIEN: 25208714 - 91586 Lichtenau**

## Détails des commodités

- 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. 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.

**CODE DU BIEN: 25208714 - 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, 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.

**CODE DU BIEN: 25208714 - 91586 Lichtenau**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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

**CODE DU BIEN: 25208714 - 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](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)