

Lichtenau

Une maison où vous vous sentirez bien – une maison familiale spacieuse avec un havre de verdure.

CODE DU BIEN: 25208769



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

PRIX D'ACHAT: 220.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 763 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25208769 - 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: 25208769 - 91586 Lichtenau

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25208769        |
| Surface habitable      | ca. 143 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 5               |
| Chambres à coucher     | 4               |
| Salles de bains        | 2               |
| Année de construction  | 1974            |
| Place de stationnement | 1 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 220.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | Composants préfabriqués                                                   |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités                                                      |

CODE DU BIEN: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Chauffage                                        | Huile               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 27.10.2035          |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 126.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1974                      |



CODE DU BIEN: 25208769 - 91586 Lichtenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208769 - 91586 Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208769 - 91586 Lichtenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208769 - 91586 Lichtenau

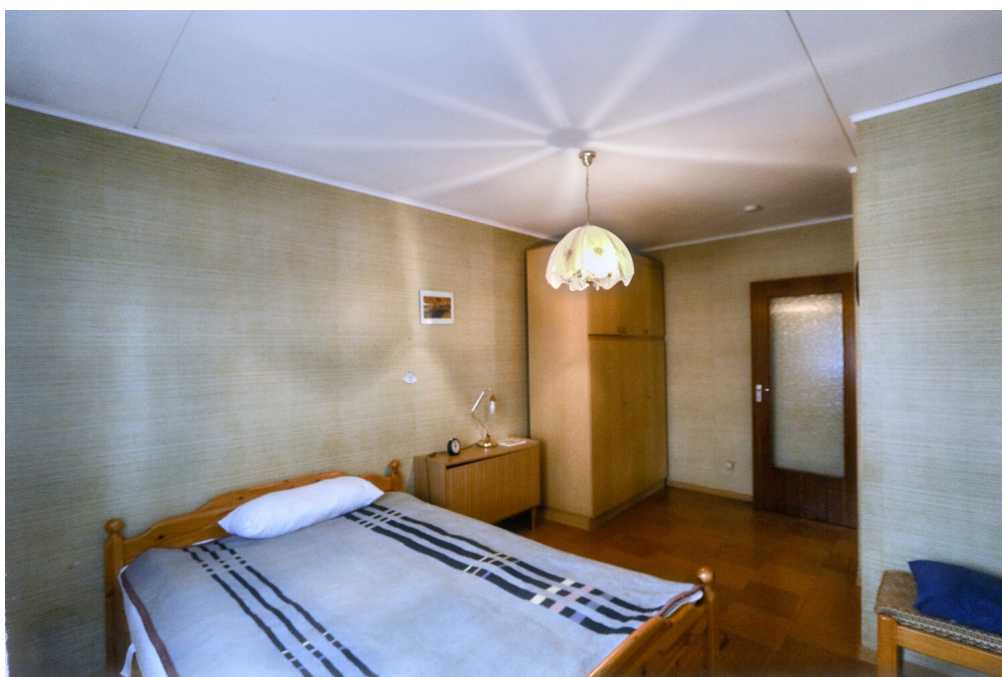
## La propriété





CODE DU BIEN: 25208769 - 91586 Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208769 - 91586 Lichtenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208769 - 91586 Lichtenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208769 - 91586 Lichtenau

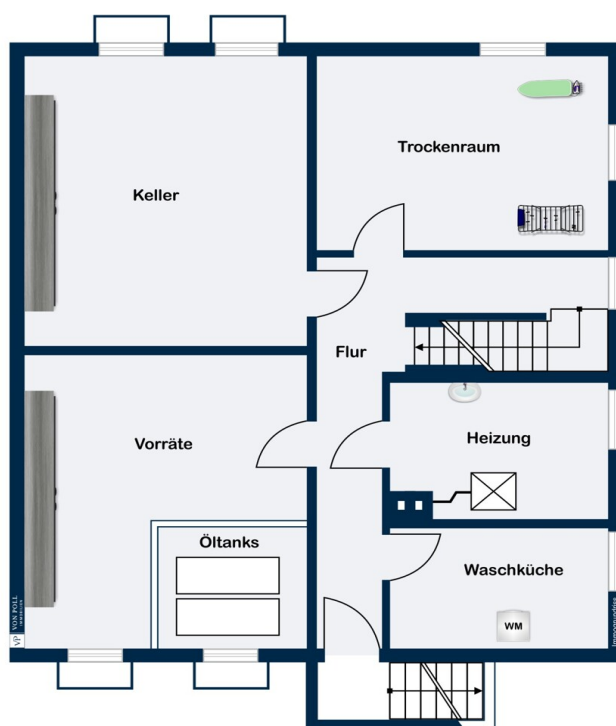
## La propriété



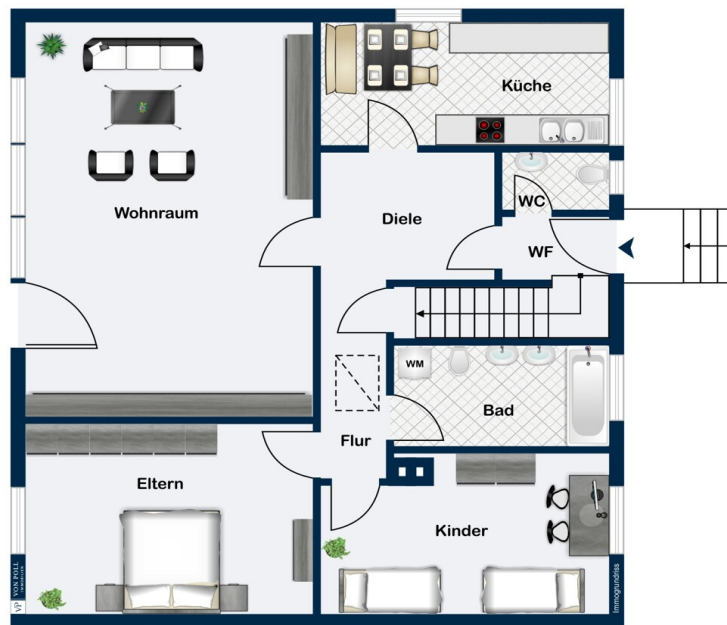


CODE DU BIEN: 25208769 - 91586 Lichtenau

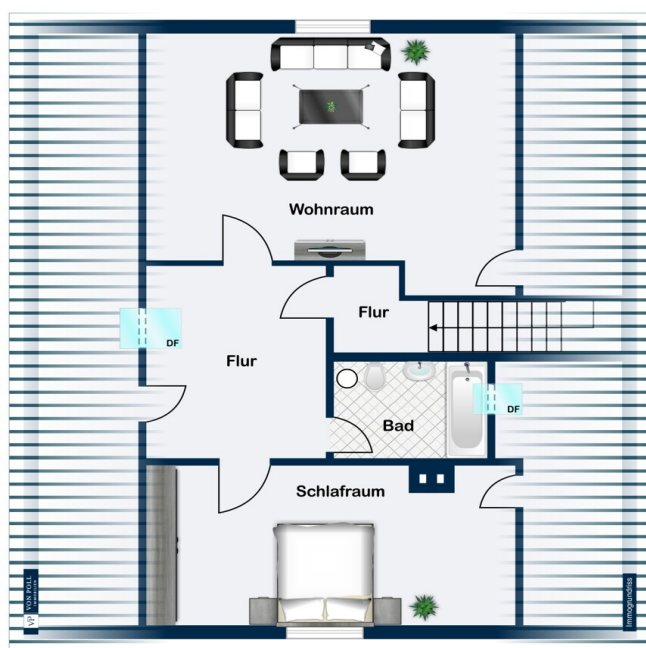
## Plans d'étage



Kellergeschoss

**Erdgeschoss**





Dachgeschoss

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: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Une première impression

Cette maison individuelle bien entretenue, construite en 1974, séduit par son emplacement paisible et verdoyant ainsi que par son agencement spacieux, offrant de multiples possibilités d'aménagement. Située sur un terrain d'environ 763 m<sup>2</sup>, la maison propose environ 143 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur deux niveaux. Elle est idéale pour les familles en quête de tranquillité. Dès l'entrée, le souci du confort est évident. Le hall d'entrée offre un espace généreux pour un dressing et dégage immédiatement une impression d'espace et de luminosité. De là, on accède au salon baigné de lumière, doté de grandes fenêtres offrant une vue imprenable sur le jardin et un accès direct à la terrasse. Cet espace constitue le cœur de la maison – parfait pour des soirées familiales chaleureuses, des réunions entre amis ou tout simplement pour se détendre. Le rez-de-chaussée comprend également deux chambres aux dimensions généreuses, pouvant être aménagées selon vos besoins : suite parentale, chambres d'enfants ou bureau. Un WC invités, la cuisine et une salle de bains spacieuse complètent l'espace de vie de ce niveau. L'escalier indépendant est un atout majeur : il permet une séparation nette entre les deux espaces de vie, rendant la maison particulièrement attrayante pour une famille multigénérationnelle ou pour une combinaison d'habitation et de location. L'espace de vie a été astucieusement agrandi dans les combles. On y trouve une chambre confortable pour un adolescent ainsi qu'un autre salon pouvant être aménagé de différentes manières : en espace de détente pour les enfants, en bureau ou en atelier. Le sous-sol offre également de nombreuses possibilités. Outre un vaste espace de rangement, il comprend une salle de loisirs idéale pour les activités de loisirs, un atelier ou une salle de sport. Le jardin arboré est facile d'entretien et se compose d'une grande pelouse, d'arbres ombragés et de coins intimes et accueillants. Les enfants peuvent y jouer en toute liberté tandis que les adultes profitent de moments de détente en plein air. La maison comprend également un garage offrant un stationnement sécurisé et à l'abri des intempéries. Une place de parking supplémentaire devant le garage offre un confort supplémentaire pour vous et vos invités. Cette maison individuelle allie une construction robuste, un agencement bien pensé et un emplacement calme et familial. La propriété, qui a toujours été occupée par son propriétaire, a été entretenue de manière constante au fil des ans ; cependant, des mesures de modernisation écoénergétiques et d'importants travaux de rénovation devraient être envisagés.

CODE DU BIEN: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Détails des commodités

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.



CODE DU BIEN: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Tout sur l'emplacement

In schöner Lage Lichtenau 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 Kinderkrippe 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 Staatsstraße 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 Kulturgebeisterte gibt es die wunderschöne, mittelalterliche Feste Lichtenau zu besichtigen, welche den alten Ortskern dominiert.

CODE DU BIEN: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25208769 - 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)