Lichtenau

Attraktives und gepflegtes Anwesen – vielseitig nutzbar und sofort einsatzbereit!

??????? ????????: 24208643

???????: 16 • ?????? ???: 2.245 m²

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

?? ??? ?????

??????? ????????	24208643
???????	16
???? ??????????	1901
????? ??????????	30 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	??????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ??????	ca. 900 m²
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 640 m²
??????	???????

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

??????????? ????????

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	06.11.2034

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	245.40 kWh/m²a
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1901

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

?? ???????

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

?? ???????

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

?? ???????

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

?? ???????

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

?? ???????

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

?? ???????

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

?? ???????

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

?? ???????

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

?? ???????

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

?? ???????

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

?? ???????

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

?? ???????

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

?? ???????

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

?? ???????

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

?? ???????

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

?? ???????

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

?? ???????

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

?? ???????

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

??? ????? ????????

Dieses äußerst gepflegte Anwesen vereint Gastronomie, Übernachtungsmöglichkeiten und eine großzügige Eigentümerwohnung auf einem Grundstück von ca. 2.245 m² und bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus Geschäft und Wohnkomfort. Der Gastronomiebereich sowie die Fremdenzimmer und Ferienwohnung wurden seit 2018 teilweise modernisiert und präsentieren sich in einem einladenden, gepflegten Zustand – ideal für Gäste und den erfolgreichen Betrieb eines Gastgewerbes.

Der Innenbereich umfasst zwei großzügige Säle – einer bietet Platz für bis zu 70 Gäste, der andere Saal fasst bis zu 140 Gäste. Der Außenbereich bietet Sitzplätze für 120 Personen und ist mit einem eigenen Spielplatz ausgestattet, der für Familien ein großes Plus darstellt. Die Gastroküche ist optimal ausgestattet und verfügt über drei Kühlräume.

Das Anwesen bietet 7 gepflegte Fremdenzimmer, alle ausgestattet mit eigenem Badezimmer. Diese teilen sich auf in ein Dreibettzimmer, vier Doppelzimmer und zwei Einzelzimmer auf. Darüber hinaus gibt es eine gemütliche Ferienwohnung mit Küche, eigenem Bad und ausgebautem Spitzboden. Eine Ausbaureserve für eine zusätzliche Ferienwohnung ist vorhanden, was weiteres Potenzial für Übernachtungsgäste schafft.

Die ca. 220 m² große Eigentümerwohnung wurde seit 2018 modernisiert und bietet mit ihren sechs Zimmern, einer geräumigen Küche, separatem WC und Balkon großzügigen Wohnkomfort. Zwei weitere, kleine Wohnungen mit jeweils zwei Zimmern und eigenem Bad runden das Wohnkonzept ab und bieten Flexibilität für den Eigentümer oder Personal.

Der weitläufige Innenhof verfügt über 30 Stellplätze, die Gästen und Mitarbeitern ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2002 und der Brenner wurde 2024 erneuert, sodass die Energieeffizienz auf einem modernen Stand ist.

Zum Anwesen gehört ebenfalls das verpachtete Schützenheim (Erbpacht).

Dieses charmante und gepflegte Anwesen bietet eine exzellente Gelegenheit für die Führung eines gastronomischen Betriebs in Kombination mit Fremdenzimmern und einer großzügigen Eigentümerwohnung. Die laufend durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, die vielseitigen Räumlichkeiten und die attraktive Lage machen dieses Objekt zu einem rundum gelungenen Angebot für Investoren und

Betreiber mit Weitblick.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause persönlich vorstellen zu können.

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

????????????? ??? ???????

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 2.245 m² Grundstücksfläche
- Ca. 260 m² Wohnfläche
- Ca. 260 m² Gastrobereich
- Sehr gepflegtes Anwesen
- 7 Fremdenzimmer mit eigenem Badezimmer (Dusche, WC, Waschbecken)
- 1 Dreibettzimmer
- 4 Doppelzimmer
- 2 Einzelzimmer
- 1 Ferienwohnung (Küche, eigenes Badezimmer, Spitzboden ausgebaut)
- Ausbaureserve für eine weitere Ferienwohnung
- Große Eigentümer Wohnung ca. 220 m² seit 2018 modernisiert
- 6 Zimmer Wohnung mit großzügiger Küche, separates WC, Balkon
- Zwei 2-Zimmer Wohnungen mit eigenen Badezimmer (ohne Küche)
- 2 Säle für die Gastronomie im Innenbereich
- Erster Saal, Platz für 70 Gäste, zweiter Saal, Platz für 140 Gäste
- Außenbereich Platz für 120 Gäste mit eigenen Spielplatz
- Gastroküche mit 3 Kühlräumen
- 30 Stellplätze im Innenhof
- Heizung von 2002 und Brenner von 2024
- Seit 2018 wurden stetig Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

??? ??? ??? ??????????

Lichtenau liegt im romantischen Herzen Mittelfrankens, zwischen Ansbach und Nürnberg. Diese charmante Kleinstadt bietet eine malerische und ländliche Umgebung, geprägt von weiten Feldern, grünen Wäldern und idyllischen Flussläufen. Besonders charakteristisch für Lichtenau ist die imposante, gut erhaltene Festungsanlage, die dem Ort historischen Charme und einen besonderen kulturellen Reiz verleiht.

Dank der Nähe zur Autobahn A6 ist Lichtenau hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden, wodurch Ansbach in rund 15 Minuten und Nürnberg in etwa 35 Minuten erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf bietet Lichtenau verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und Metzgereien sowie Cafés und Restaurants. Schulen, Kindergärten und Ärzte stehen in direkter Umgebung zur Verfügung, und die Nähe zu Ansbach sorgt für weitere Infrastruktur und Freizeitangebote.

In der Umgebung laden zahlreiche Rad- und Wanderwege zu Entdeckungstouren durch die Natur ein. Besonders das nahegelegene Fränkische Seenland ist ein beliebtes Ziel für Erholungssuchende und bietet Möglichkeiten zum Segeln, Schwimmen und Angeln. Die Region ist außerdem reich an Burgen, Schlössern und historischen Stätten, die sich ideal für Tagesausflüge eignen.

Lichtenau ist somit der perfekte Ort für all jene, die das ruhige Leben auf dem Land schätzen und gleichzeitig auf die Vorzüge der Nähe zu größeren Städten nicht verzichten möchten.

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.11.2034.
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 136.70 kwh/(m²*a).
Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 52.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 24208643 - 91586 Lichtenau

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Florian Wittmann

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com