

Lichtenau

Amplia casa unifamiliar para toda la familia.

????????? ??????????: 24208639a

RESERVIERT

www.von-poll.com???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 175 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 745 m²

??????? ???????: 24208639a - 91586 Lichtenau

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

???????? ?????????: 24208639a - 91586 Lichtenau

?? ??? ??????

???????? ?????????	24208639a
???????????	ca. 175 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????	8
???????????? ??	5
??????????	
??????????	2
????? ?????????????	1981
????? ?????????????	2 x ??????

????? ??????	399.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2014
???????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 70 m²
??????	????????, WC ????????????, ?????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ?????????: 24208639a - 91586 Lichtenau

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ????????????	167.10 kWh/m²a
????????????? ???????????????? ????????? ???	24.11.2034	???????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1981

???????? ?????????: 24208639a - 91586 Lichtenau

?? ?????????



???????? ?????: 24208639a - 91586 Lichtenau

?? ????????



???????? ?????????: 24208639a - 91586 Lichtenau

?? ?????????



??????? ???????: 24208639a - 91586 Lichtenau

?? ????????



??????? ???????: 24208639a - 91586 Lichtenau

?? ????????



???????? ?????????: 24208639a - 91586 Lichtenau

?? ?????????



??????? ???????: 24208639a - 91586 Lichtenau

?? ????????



??????? ?????????: 24208639a - 91586 Lichtenau

?? ????????



???????? ?????: 24208639a - 91586 Lichtenau

?? ???????



???????? ?????????: 24208639a - 91586 Lichtenau

?? ?????????



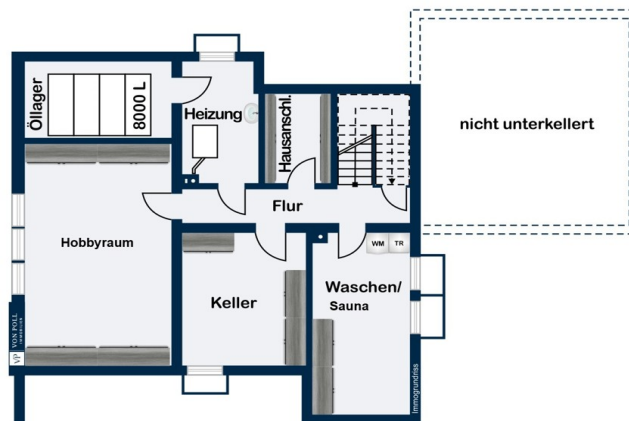
??????? ???????: 24208639a - 91586 Lichtenau

?? ????????



??????? ???????? : 24208639a - 91586 Lichtenau

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 24208639a - 91586 Lichtenau

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

¡Bienvenido a su nuevo hogar! Aquí podrá hacer realidad su sueño de una vida espaciosa. Esta casa unifamiliar de elegante diseño con garaje, construida en 1981, se construyó con sólidos métodos de construcción en una parcela de aproximadamente 745 m². Cuenta con acabados de alta calidad y se encuentra en una tranquila zona residencial. Es ideal para una familia que busca hacer realidad su sueño de ser propietaria de una vivienda. Entrando a la casa por la puerta principal cubierta, se llega al vestíbulo. Justo al frente, se accede al pasillo diáfano con escalera. A la derecha, el pasillo conduce al aseo con armario empotrado. Aquí encontrará amplio espacio de almacenamiento para chaquetas, abrigos y mucho más. El pasillo se abre al espacioso estudio con vistas al jardín. Esta habitación también sería perfecta como un espacioso dormitorio principal. El baño adyacente, con luz natural, bañera, lavabo, conexión para lavadora e inodoro, permite una vida en una sola planta en la planta baja. El amplio salón-comedor diáfano es el corazón de esta planta. El comedor ofrece amplio espacio para una mesa grande, ideal para reuniones con amigos y familiares. Desde aquí, se accede a la terraza parcialmente cubierta, orientada al sur, que da directamente al jardín. El espacioso salón es un verdadero punto de atracción, con amplio espacio para un sofá y para relajarse con toda la familia. Una puerta corredera conduce al invernadero, donde podrá disfrutar de las vistas del jardín durante todo el año, protegido del viento y las inclemencias del tiempo. La escalera con barandilla de madera conduce al ático. Los altos muros de todas las habitaciones ofrecen amplio espacio de almacenamiento. El pasillo da acceso a los dos dormitorios infantiles, al despacho y al dormitorio principal. Todos los dormitorios tienen acceso directo al amplio balcón cubierto. El baño cuenta con dos lavabos, bañera y ducha. Un aseo independiente con lavabo y luz natural se encuentra junto a la habitación. El ático se ha convertido en sala de estar, con una pequeña antesala, un vestidor y una habitación para adolescentes. Esta zona es ideal para adolescentes. El sótano cuenta con amplio espacio de almacenamiento. Además, el sótano cuenta con una sala de ocio con calefacción y luz natural. Puede aparcar cómodamente sus coches en el garaje doble con puertas eléctricas o en el patio. La casa tiene acceso directo al garaje, lo que le permite llevar la compra a casa sin mojarse. En verano, el jardín se convierte en una extensión del salón. Los aficionados a la jardinería pueden cumplir su sueño de tener su propio jardín aquí. La propiedad es ideal para familias que buscan un espacio amplio. A medio plazo, serán necesarias algunas reformas, como la calefacción, el aislamiento del tejado, las ventanas, etc. Compruebe usted mismo la fantástica ubicación y el potencial de esta casa. Estaremos encantados de concertar una visita personal con usted. Envíenos por correo electrónico un formulario de solicitud de contacto completo, incluyendo su número de teléfono. Esperamos su



VON POLL
REAL ESTATE

llamada.

??????? ???????: 24208639a - 91586 Lichtenau

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

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

??????? ???????: 24208639a - 91586 Lichtenau

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

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 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 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.

??????? ???????: 24208639a - 91586 Lichtenau

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

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.

??????? ???????: 24208639a - 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