

## Lichtenau

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

Αριθμός ακινήτου: 25208744



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 599.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 746 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 22 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.123 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

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

Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

?? ??? ??????

|                    |                                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25208744                                           |
| ???????????        | ca. 746 m <sup>2</sup>                             |
| ????? ??????       | ????????????? ?????                                |
| ?????????          | 22                                                 |
| ?????????          | 6                                                  |
| ????? ???????????? | 1920                                               |
| ????? ???????????? | 7 x ??????????? ?????<br>?????????????, 2 x ?????? |

|                        |                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????           | 599.000 EUR                                                                           |
| ???????????            | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises    |
| ????????? ???????????? | ???????                                                                               |
| ???????                | ????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????, ??????????????<br>????????, ???????? |

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

|                                                                      |                |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|
| ????????????<br>?????????                                            | BEDARF         |
| ?????? ??????<br>?????????                                           | 134.10 kWh/m²a |
| ?????????? ???????????<br>?????????                                  | E              |
| ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>??????????<br>?????????????? | 1920           |

Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

?? ???????



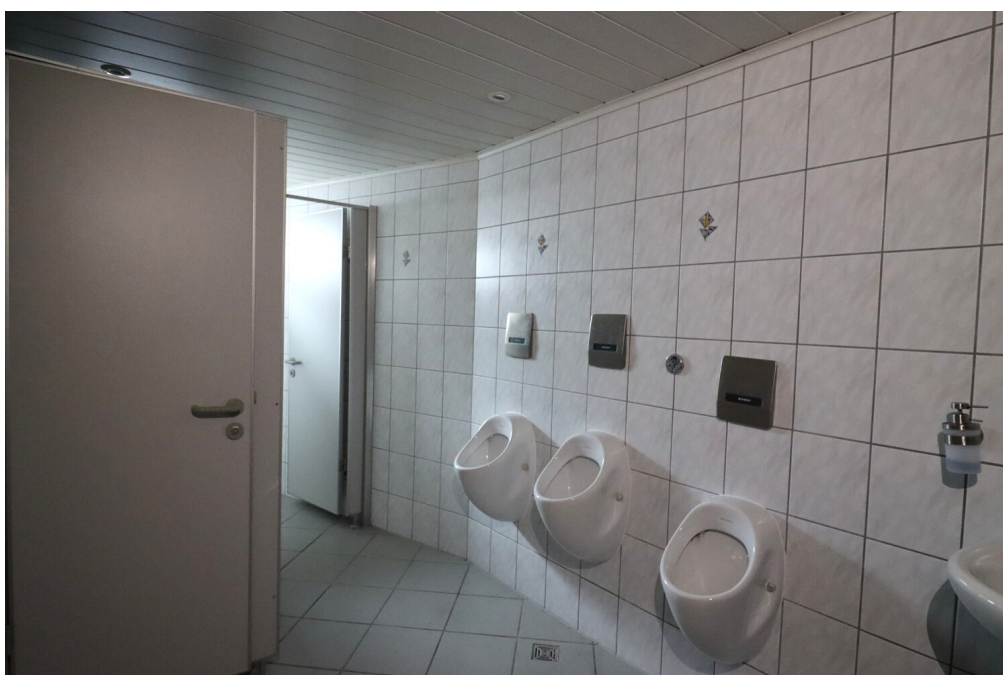
Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

?? ???????



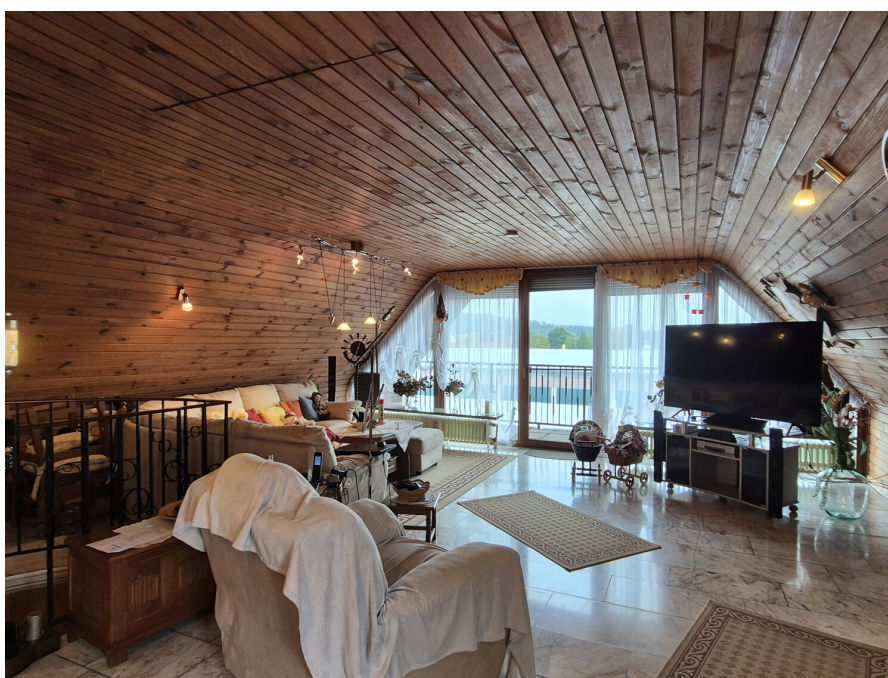
Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

?? ????????



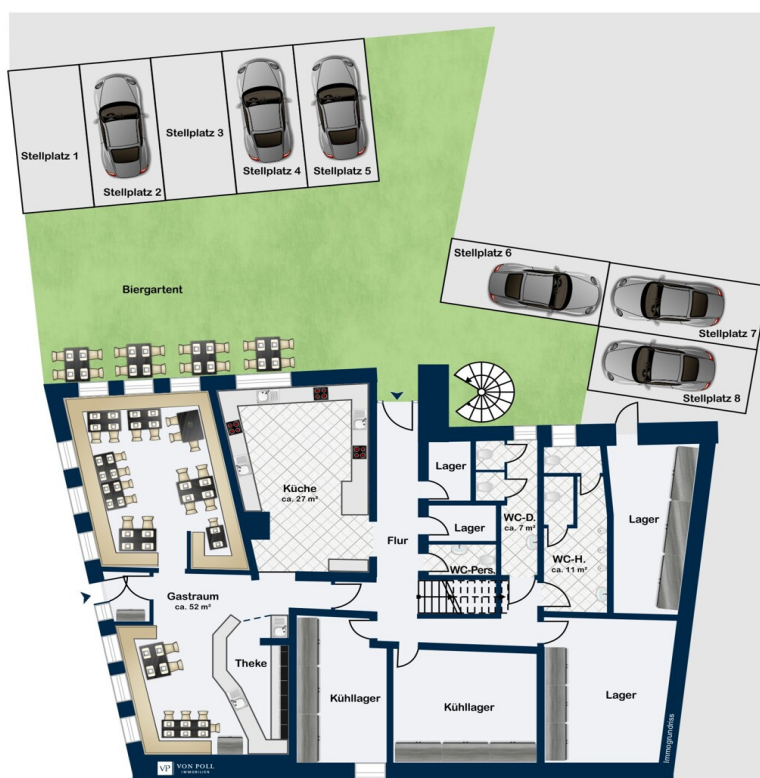
Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

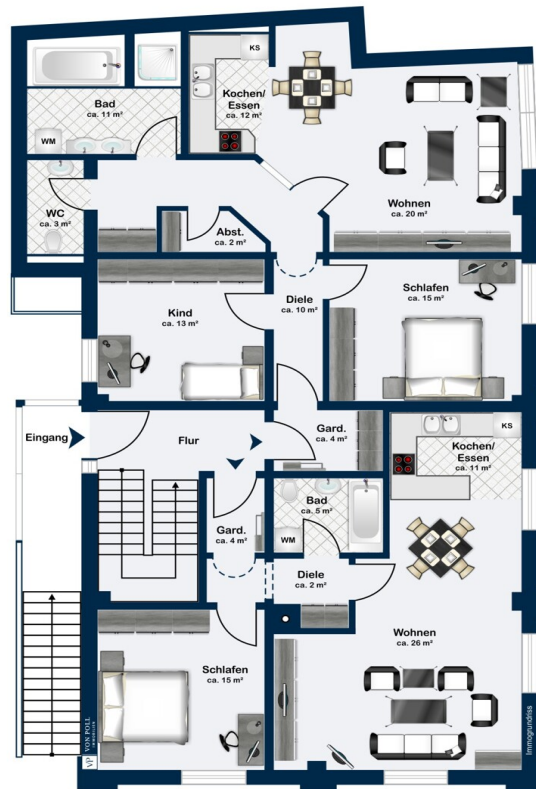
??????



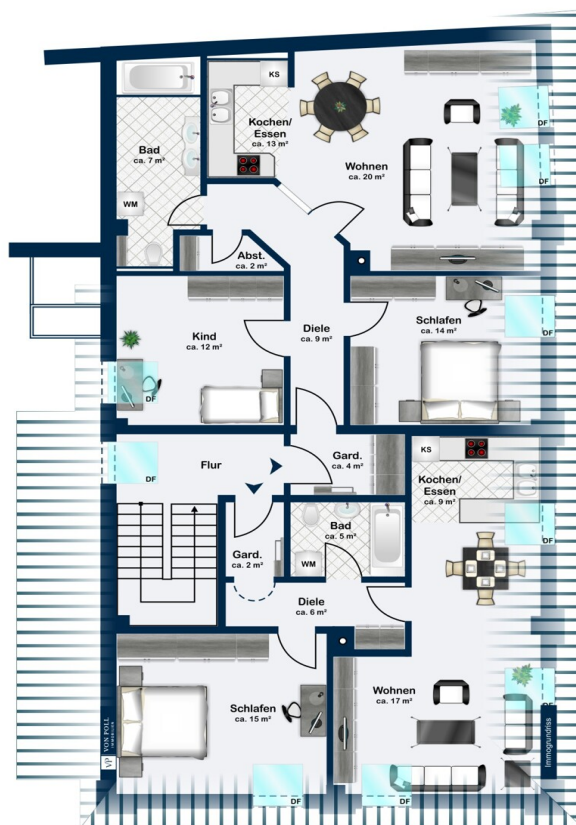
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

## ???

?????????? ?? ??? ?????, ??????????? ??????????? ???????, ??? ?? ??????????? ???????  
?????? ??????? ??????????? ??? ??????? ??????????? ??? ???????????, ??????????? ? ???????????  
?????. ?? ??????????? ?????????? 1.123 ?., ?? ??????????? ??????????????? ??? ????? ??????? ?? ??????????  
?????????????? ??? ????????? ??????????? ????????? 746 ?.: ??? ????????????? ??????????? ???  
?????????? ??????? ??? ??????????????????? ??? ?? [???????? ?? ?????], ??????? ??? ??? ??????????? ???  
??? ????????? ??????????. ?? ??????????? ??????????? ??? ??????????? ??????? ??? ??????? ???????????????  
?????????????? ??????????????? ??? ???????????????, ?? ??????? ??? ??? ??? 95 ??????. ??? ??  
?????????????? ??????????? ??? ??????????? ???????????????, ??? ??????????? ?????, ??????????????????? ???????  
?????? ??? ??????????? ??? ????????????????????????? ??????????? ??????????????. ? ???????????????,  
???????????????? ?????, ?? ????????????? ??????????? ?? ??? ????? ??????? ??? ??????????? ??? ???????  
?????, ??????????????? ??? ??????????????? ??????????????? ?? ??????? ??????????????????. ??? ?? ??????  
???????????????? ??????????? ??????????????? ??????????? ??????????, ??????? ??? ??????????????? – ??????????? ??  
?????????? ?? ??????????. ??? ??? ??????????, ??????? ?? ??????????????????? ??????? ????????? ?????????????  
?????? ??????????????????? ???????????, ??????????????? ??? ??????????? ??? ??????????????? ??????????????????. ??  
?????????? ??????????????????? ??????????? ??????????? ??????????????????? ??????????? ??????????????, ???????????  
?????????? ??? ??????????????? – ??????????? ??? ??????????????? ??????? ? ?? ??????????? ??????? ??????????????. ???  
?????????? ??????????? ??? ??????????? ??????????????? ??????????????? ??????????????? ??????????????????, ??????? ??? ??????  
?????????? ??????????? ??? ??? ????????? ??????????????????? ??????????????. ??????????? ??????????? ??????  
?????????????????? ??? ??? ??????????????? ??????? ??????????? ??????????????? ???????????????????  
?????????? ??????????? ??? ?? ??????????????. ?? ??????????? ??????????? ??????????? ??????????????: ???  
?????????????????? ??????????? 10 kW ?? ??????????? ??????????????????? ??????????????? 15 kW, ?? ??????????????? ??  
?? ??????????? ??????????????? ??????????????? ??????????????? ??? 2015 (?? ??????????? 16.000 ???????),  
?????????????????? ??????????????????????? ????????? ??????????????. ?? ??????????? ??????? ????????? ???????????  
?????????????????? ?? ??????????????? ??????????. ? ??????????? ??????????????? ???????, ??? ??????????????? ?? ???????????  
300 ?.. ?? ??? ??????????, ??????????????? ??????????????? ??????????????????? ??????????? – ??????????? ??? ???  
?????????????? ??? ??????? ??????????????? ? ??? ??????????????? ??????????????????? ??????? ??????????. ??? ??  
?????????????? ??????????? ??????????????? ??? ??????????????? ??????????? ?? ??? ??????????????? ??????????? ??? ?????????  
?????????????????? – ??? ??????????? ?? ??????????????, ??????? ??? ??????????????????? ??????????????????.

**Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau**

**????????????? ??? ????????**

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- Ruhige und grüne Wohngegend
  - Wohn- und Geschäftshaus Baujahr 1695
  - Dreifamilienwohnhaus und Zweifamilienwohnhaus Baujahr 1920
  - Ca. 1123 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
  - Ca. 746 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
  - Voll ausgestattete Gastronomie (Denkmalschutz) mit Platz für 95 Leute, Theke, großer Speisesaal, Getränke- sowie Fleisch Kühlung und Gäste WC (BrauerEIFrei)
  - Betreiber-/Einliegerwohnung mit eigenem Balkon, Sauna und Solarium vorhanden
  - Großer Keller mit mehreren großzügigen Lageräumen (unter anderem Weinkeller) und vollausgestatteter Werkstatt
  - Großzügige Garage mit Platz für 2 Fahrzeuge sowie mehrere Außenstellplätze vor der Gastronomie
  - Sichtgeschützter und gepflasterter Innenhof mit separatem Zugang zu weiterführendem Gebäude und Hofausfahrt
  - PV- Anlage (10 KW) mit Speicher (15 KW)
  - Öl- Zentralheizung aus 2015 mit 16000 Liter Speicher
  - 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollos
  - Teilweise unausgebaute Dachbodenfläche über 2 Stockwerke mit Potenzial (ca. 300m<sup>2</sup>)
  - Alle weiteren Wohnungen jeweils mit eigener Küche, Badezimmer und Klimaanlage (teilweise Balkonzugang) sind an das Landratsamt vermietet
- Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser reizvollen Liegenschaft in familienfreundlicher Lage und sonnigem Grundstück. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und Besonderheiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 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 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 Kinderspielflächen, ein Fitness-Studio, ein Golfclub und besonders beliebt im Sommer das Freibad Lichtenau. Für Kulturbegiertere gibt es die wunderschöne, mittelalterliche Feste Lichtenau zu besichtigen, welche den alten Ortskern dominiert.

**Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 134.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau**

**?????????? ??????????????**

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

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: ansbach@von-poll.com**

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

---

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