

Lichtenau

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – Familienfreundliches Haus mit viel Platz und grünem Rückzugsort

???????? ?????????: 25208769



www.von-poll.com

???? ??????: 220.000 EUR • ?????????: ca. 143 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 763 m²

??????? ???????: 25208769 - 91586 Lichtenau

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

??????? ???????: 25208769 - 91586 Lichtenau

?? ??? ??????

??????? ????????	25208769
??????????	ca. 143 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	5
?????????? ??	4
????????	
????????	2
???? ???????????	1974
????? ???????????	1 x ??????

????? ??????	220.000 EUR
?????	???????????
	??????????????
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	???????????????????
?????????????	?????????
???????	????????, WC ?????????????

??????? ???????: 25208769 - 91586 Lichtenau

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

???? ???????????	????	????????????????	BEDARF
????????????	27.10.2035	??????????	
????????????????		?????? ??????	126.70 kWh/m²a
?????? ??		??????????	
???? ???????????	????	??????????	D
		????????????	
		??????????	
		???? ???????????	1974
		???????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

??????? ?????????: 25208769 - 91586 Lichtenau

?? ????????



??????? ???????: 25208769 - 91586 Lichtenau

?? ????????



???????? ?????????: 25208769 - 91586 Lichtenau

?? ????????



??????? ???????: 25208769 - 91586 Lichtenau

?? ????????



???????? ?????????: 25208769 - 91586 Lichtenau

?? ?????????



??????? ?????????: 25208769 - 91586 Lichtenau

?? ????????



??????? ?????????: 25208769 - 91586 Lichtenau

?? ????????



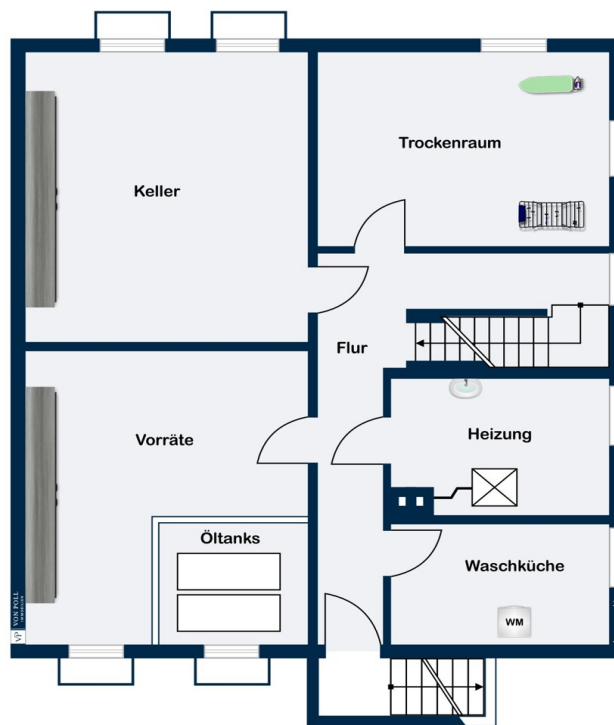
??????? ???????: 25208769 - 91586 Lichtenau

?? ???????

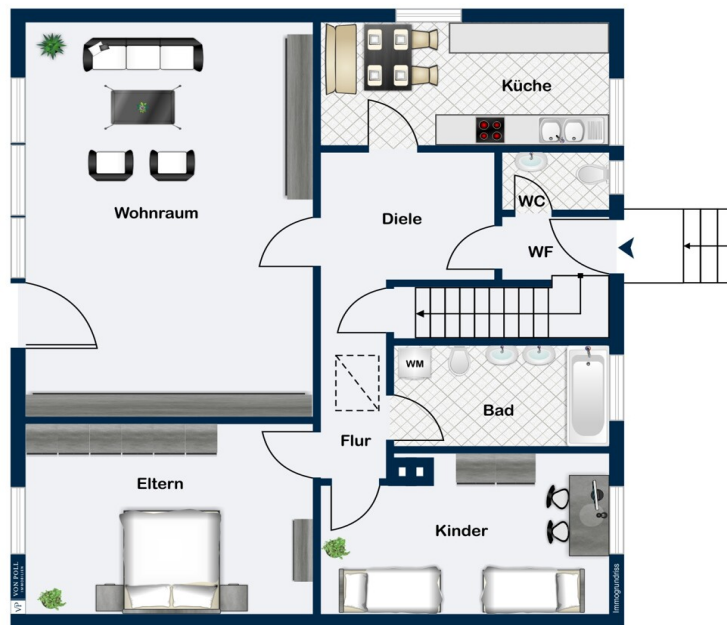


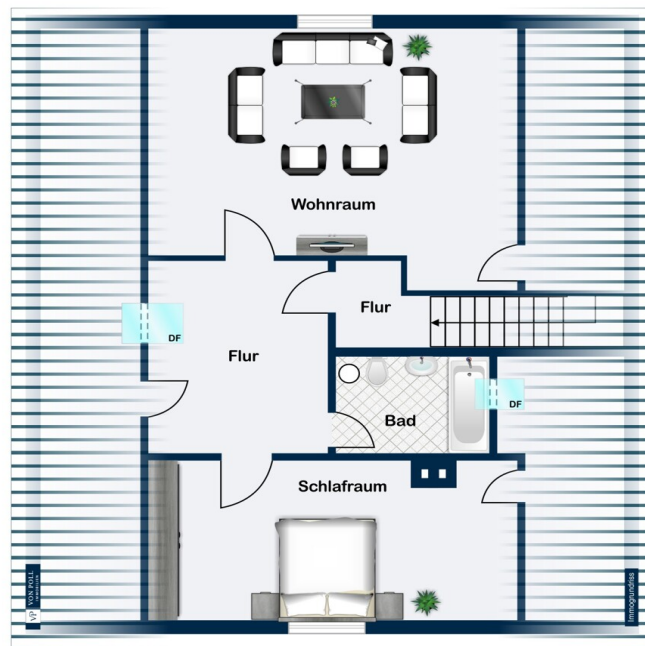
??????? ???????: 25208769 - 91586 Lichtenau

???????



Kellergeschoss

**Erdgeschoss**



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25208769 - 91586 Lichtenau

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 überzeugt durch seine ruhige und grüne Wohnlage sowie durch seine großzügige Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Auf einem ca. 763 m² großen Grundstück erwartet Sie eine Wohnfläche von rund 143 m², die sich über zwei Etagen erstreckt. Das Haus eignet sich ideal für Familien, die eine ruhige Wohnlage suchen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, wie viel Wert hier auf ein angenehmes Wohngefühl gelegt wurde. Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und vermittelt sofort ein Gefühl von Weite und Helligkeit. Von hier aus gelangen Sie in das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das durch große Fensterflächen einen schönen Blick in den Garten ermöglicht und direkten Zugang auf die Terrasse bietet. Dieser Bereich bildet das Herzstück des Hauses – ideal für gemütliche Familienabende, gesellige Treffen mit Freunden oder einfach zum Entspannen.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können – beispielsweise als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Ein praktisches Gäste-WC, die Küche und das geräumige Badezimmer runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das separate Treppenhaus ist ein besonderes Highlight: Es ermöglicht eine klare Trennung der beiden Wohneinheiten, was das Haus auch für Mehrgenerationen oder als Kombination aus Wohnen und Vermieten besonders attraktiv macht.

Im Dachgeschoss wurde der Wohnraum sinnvoll erweitert. Hier befinden sich ein gemütliches Jugendzimmer sowie ein weiteres Wohnzimmer, das vielfältig genutzt werden kann – etwa als Rückzugsort für die Kinder, als Büro oder als Atelier.

Auch der Keller bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Neben ausreichend Lagerfläche steht Ihnen hier ein Hobbyraum zur Verfügung, der sich ideal für Freizeitaktivitäten, eine Werkstatt oder einen Fitnessbereich eignet.

Der eingewachsene Garten ist pflegeleicht angelegt und besticht durch eine große Rasenfläche, schattenspendende Bäume und gemütliche Rückzugsorte. Hier können Kinder unbeschwert spielen, während Erwachsene entspannte Stunden im Freien genießen.

Zum Haus gehört außerdem eine Garage, die Ihr Fahrzeug sicher und witterungsgeschützt unterbringt. Ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage bietet weiteren Komfort für Sie und Ihre Gäste.

Dieses Einfamilienhaus vereint solide Bauqualität, eine durchdachte Raumaufteilung und eine ruhige, familienfreundliche Lage. Die stets Eigentümer bewohnte Immobilie wurde über die Jahre stetig gepflegt, dennoch sind energetische Modernisierungsmaßnahmen und umfangreiche Renovierungsarbeiten einzukalkulieren.

??????? ???????: 25208769 - 91586 Lichtenau

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

Nachfolgend eine Highlights in der Aufzählung:

- Einfamilienhaus Baujahr 1974
- Ruhige und grüne Wohngegend
- Ca. 763 m² Grundstücksfläche
- Ca. 143 m² 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.

??????? ???????: 25208769 - 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 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.

??????? ?????????: 25208769 - 91586 Lichtenau

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.70 kwh/(m²*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.

??????? ?????????: 25208769 - 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