

Lichtenau

Tágas, különálló ház az egész család számára

VP azonosító: 24208639a



VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 175 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 745 m²

VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

Áttekintés

VP azonosító	24208639a	Vételár	399.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 175 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Modernizálás / felújítás	2014
Hálószobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 70 m ²
Építés éve	1981	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs		

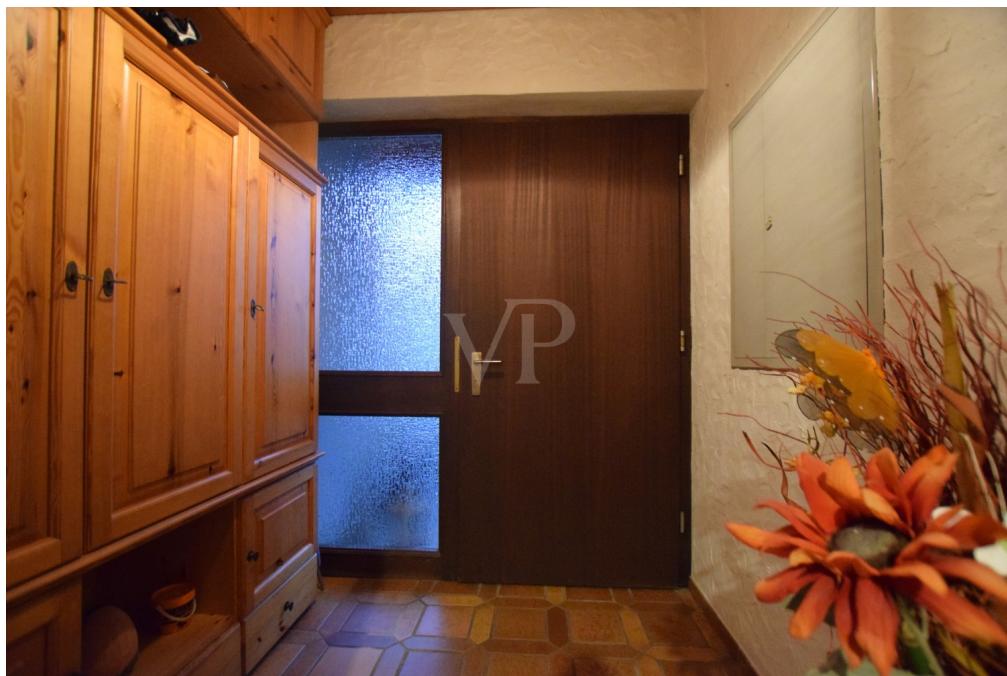
VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	167.10 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	24.11.2034	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1981

VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

Az ingatlan



VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

Az ingatlan



VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

Az ingatlan



VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

Az ingatlan



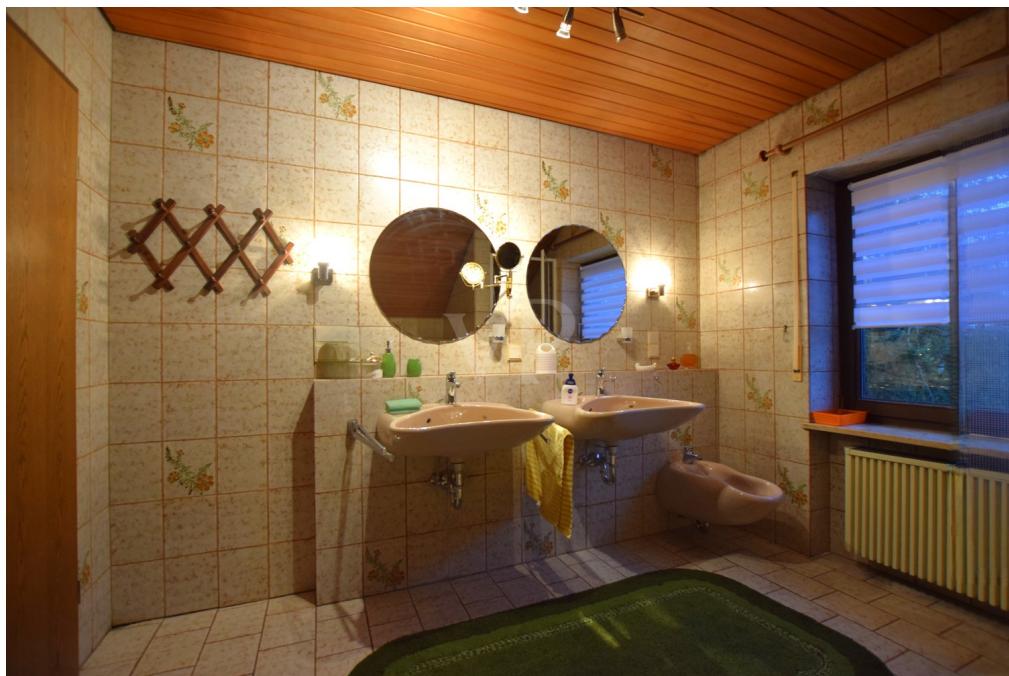
VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

Az ingatlan



VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

Az ingatlan



VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

Az ingatlan



VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

Az ingatlan



VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

Az ingatlan



VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

Az ingatlan



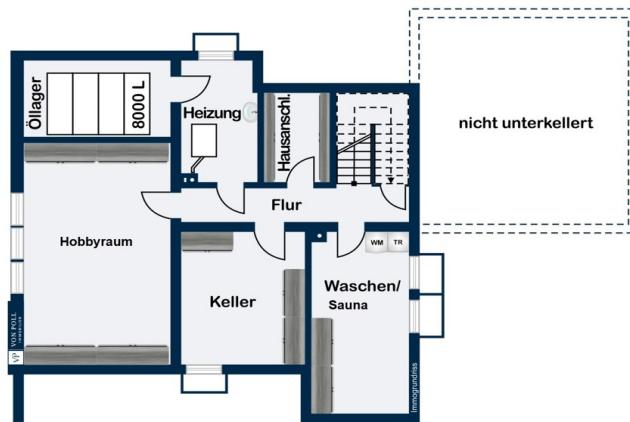
VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

Az ingatlan



VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

Az elso benyomás

Üdvözöljük új otthonában! Itt valósíthatja meg álmait a tágas életrol. Ez az ízlésesen megtervezett, garázzsal rendelkezo családi ház 1981-ben épült, szilárd építési módszerekkel, körülbelül 745 m²-es telken. Magas színvonalú kivitelezéssel büszkélkedhet, és egy csendes lakóövezetben található. Ideális választás egy olyan család számára, amely szeretné megvalósítani álmát a saját otthonról. A fedett bejárati ajtón keresztül, száraz lábbal léphet be a házba, és az eloszobában találja magát. Egyenesen előre a nyitott teru folyosóra lép, ahonnan lépcso vezet fel. Jobbra a folyosó a beépített szekrényekkel ellátott gardróbszobába vezet. Itt boséges tárolóhelyet talál dzsekik, kabátok és sok más holmi számára. A folyosó a tágas dolgozószobába nyílik, ahonnan kilátás nyílik a kertre. Ez a szoba tökéletesen alkalmas tágas hálószobának is. A szomszédos, természetes fénnyel megvilágított fürdoszoba káddal, mosdóval, mosogépcsatlakozóval és WC-vel lehetővé teszi az egyszintes életteret a földszinten. A tágas, nyitott teru nappali és étkező a szint szíve. Az étkezben boséges hely van egy nagy étkezoasztalnak, amely tökéletes baráti és családi összejövetelekhez. Innen juthatunk ki a részben fedett, déli fekvésű teraszra, amely közvetlenül a kertbe vezet. A tágas nappali igazi látványosság, rengeteg helyet biztosítva egy kanapénak, ahol az egész család együtt pihenhet. Egy tolóajtó vezet a hozzá tartozó télikertbe, ahol egész évben élvezheti a kert látványát, védve a széltől és az idojárástól. A fa korláttal ellátott lépcso vezet fel a padlásra. A magas térdfalak minden szobában rengeteg tárolóhelyet kínálnak. A folyosóról a két gyerekszoba, az irodába és a fo hálószobába jutunk. minden hálószobából közvetlenül ki lehet jutni a nagyméretű, fedett erkélyre. A fürdoszobában két mosdó, kád és zuhanyzó található. A szomszédban egy külön WC található mosdóval és természetes fénnyel. A padlást lakótérré alakították át, beleértve egy kis eloszobát, egy öltözőt és egy tinédzser szobát. Ez a terület ideális tinédzserek számára. A pincében rengeteg tárolóhely található. Ezenkívül a pincében egy futött hobbiszoba is található, természetes fénnyel. Autót kényelmesen parkolhatja a dupla garázsban, elektromos kapukkal, vagy az udvaron. A ház közvetlen bejárattal rendelkezik a garázsba, így beviheti a bevásárlást a házba anélkül, hogy elázna. Nyáron a kert a nappali meghosszabbításává válik. A hobbi kertészek itt valósíthatják meg saját kertjük álmát. Az ingatlan ideális a tágas életteret kereső családok számára. Középtávon néhány korszerűsítésre lesz szükség, például futésre, tetoszigetelésre, ablakokra stb. Gyozodjön meg saját szemével a ház fantasztikus elhelyezkedéséről és a benne rejlo lehetőségekről. Örömmel egyeztetünk Önnel egy személyes megtekintési idopontot. Kérjük, küldje el nekünk e-mailben a kitöltött kapcsolatfelvételi urlapot, telefonszámával együtt. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

Részletes felszereltség

Details in der Zusammenfassung:

- Einfamilienhaus Baujahr 1981
- Ruhige und grüne Wohngegend
- Ca. 745 m² Grundstücksfläche
- Überdachter Hauseingang
- Windfang und Diele – Garderobenbereich mit Einbauschrank
- 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

VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

Minden a helyszínrol

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 Kindergruppe 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 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 Kinderspielplätze, ein Fitness-Studio, ein Golfclub und besonders beliebt im Sommer das Freibad Lichtenau. Für Kulturgeisteerte gibt es die wunderschöne, mittelalterliche Feste Lichtenau zu besichtigen, welche den alten Ortskern dominiert.

VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com