Lichtenau

Vielseitiges Wohn- und Geschäftsanwesen mit Gastronomie und Entwicklungspotenzial in ruhiger Lage

VP azonosító: 25208744

VÉTELÁR: 629.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 746 m^2 • SZOBÁK: 22 • FÖLDTERÜLET: 1.123 m^2

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

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

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Áttekintés

VP azonosító	25208744
Hasznos lakótér	ca. 746 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	22
Fürdoszobák	6
Építés éve	1920
Parkolási lehetoségek	7 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	629.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.09.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	134.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1920

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

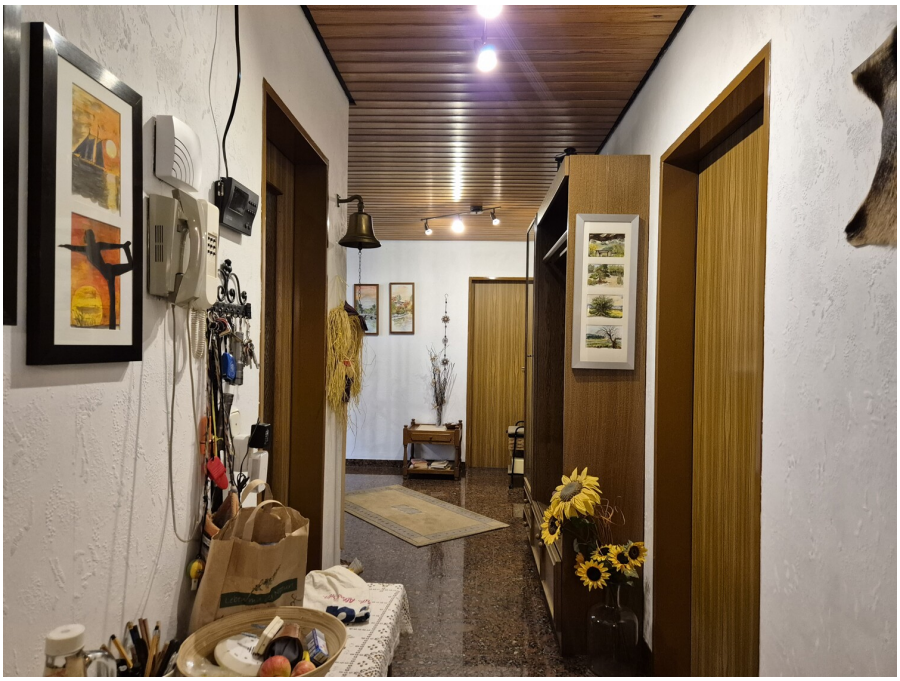
Az ingatlan

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

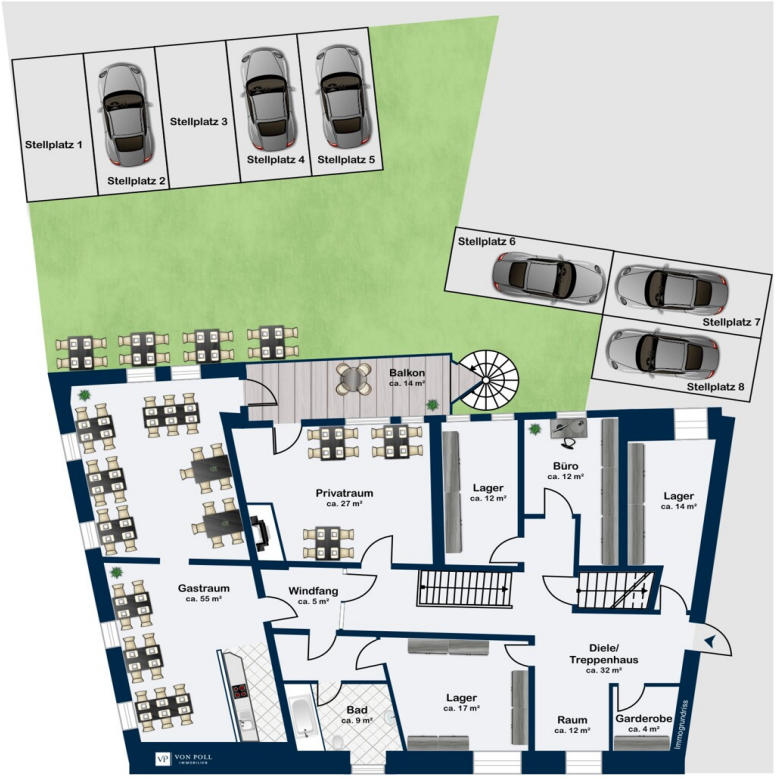
Az ingatlan

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Alaprajzok

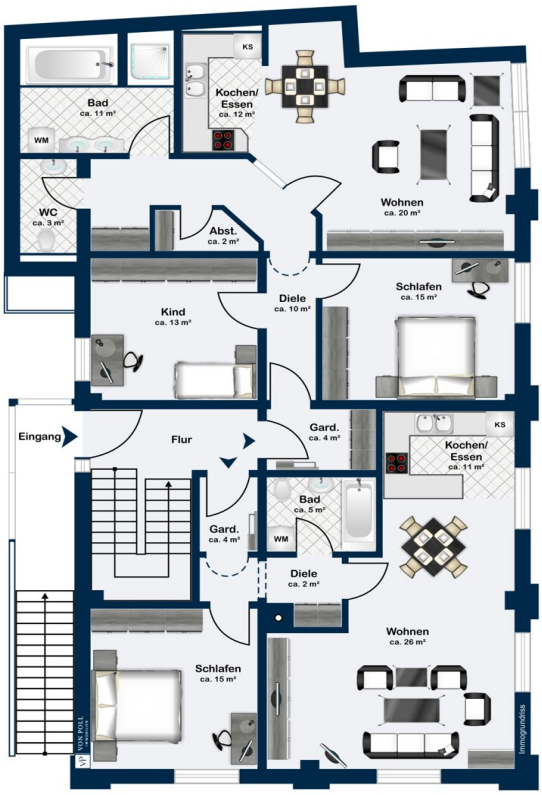
Erdgeschoss

VON POLL IMMOBILIEN®



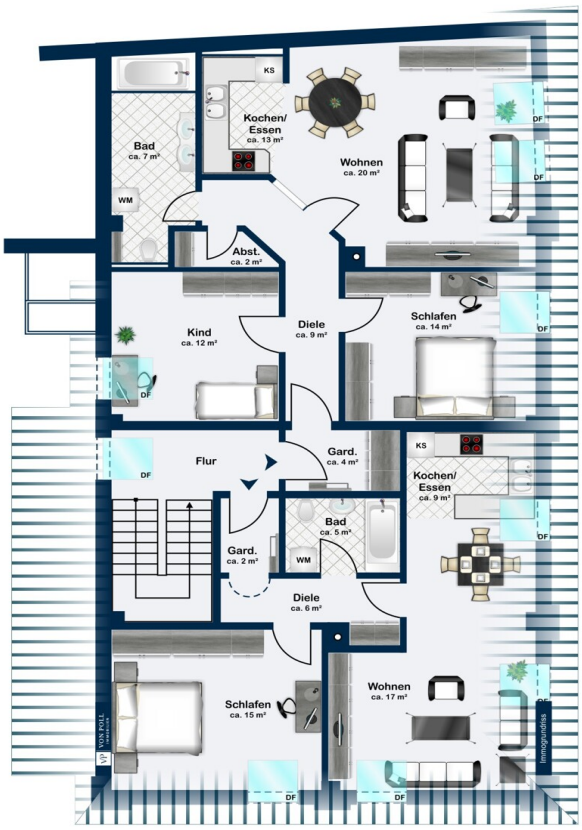
Dachgeschoss

VON POLL IMMOBILIEN®



Erdgeschoss

VON POLL IMMOBILIEN®



Dachgeschoss

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

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Az elso benyomás

Inmitten einer ruhigen und grünen Wohngegend präsentiert sich dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftsanwesen als seltene Gelegenheit für Investoren, Gastronomen oder Mehrgenerationenprojekte. Auf einem ca. 1.123?m² großen Grundstück befinden sich drei Gebäude mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von etwa 746?m²: ein denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr sowie ein Drei- und ein Zweifamilienhaus.

Das Herzstück des Anwesens bildet eine voll ausgestattete, brauereifreie Gastronomieeinheit mit Platz für bis zu 95 Gäste. Diese überzeugt durch einen großzügigen Speisesaal, eine zentrale Theke, professionelle Getränke- und Fleischkühlungen sowie gepflegte Gäste-WCs. Der angrenzende, sichtgeschützte Innenhof mit separatem Zugang zu einem weiteren Gebäudeteil und eigener Hofausfahrt schafft eine charmante Atmosphäre mit viel Privatsphäre.

Alle weiteren Wohneinheiten verfügen jeweils über eine eigene Küche, ein Badezimmer und eine Klimaanlage – teilweise mit Zugang zu einem Balkon. Derzeit sind diese Wohnungen vollständig an das Landratsamt vermietet, was eine solide und verlässliche Einnahmequelle darstellt.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Betreiber- bzw. Einliegerwohnung mit eigenem Balkon, privater Sauna und Solarium – ideal zur Eigennutzung oder als zusätzliche Mietfläche. Im Untergeschoss bietet ein großer Keller vielfältige Lagermöglichkeiten, darunter ein stilvoller Weinkeller sowie eine komplett ausgestattete Werkstatt.

Für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgen eine großzügige Doppelgarage sowie mehrere Außenstellplätze direkt vor der Gastronomie. Technisch ist das Anwesen zeitgemäß ausgestattet: Eine Photovoltaikanlage mit 10?kW Leistung und 15?kW Speicher sorgt in Kombination mit der Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2015 (mit 16.000-Liter-Tank) für eine effiziente Energieversorgung. Die Fenster sind 3-fach verglast und mit elektrischen Rollos versehen.

Ein besonderes Entwicklungspotenzial bietet zudem der teilweise unausgebaute Dachboden mit einer Fläche von rund 300?m² über zwei Etagen – ideal für die Erweiterung des Wohnraums oder alternative Nutzungskonzepte.

Dieses vielseitige Anwesen vereint historischen Charme mit modernen

Ausstattungsmerkmalen und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten – eine Immobilie mit Charakter, Substanz und Perspektive.

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

Részletes felszereltség

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:
- Ruhige und grüne Wohngegend
- Wohn- und Geschäftshaus Baujahr 1695
- Dreifamilienwohnhaus und Zweifamilienwohnhaus Baujahr 1920
- Ca. 1123 m² Grundstücksfläche
- Ca. 746 m² 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. 300m2)
- 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.

VP azonosító: 25208744 - 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 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 Kinderspielplätze, ein Fitness-Studio, ein Golfclub und besonders beliebt im Sommer das Freibad Lichtenau. Für Kulturbegeisterte gibt es die wunderschöne, mittelalterliche Feste Lichtenau zu besichtigen, welche den alten Ortskern dominiert.

VP azonosító: 25208744 - 91586 Lichtenau

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 134.10 kwh/(m²*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 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.

VP azonosító: 25208744 - 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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com