

Lichtenau

Egy otthon, ahol kényelmesen érezheted magad –  
egy családbarát ház rengeteg térrel és zöldövezeti  
menedékkal.

VP azonosító: 25208769



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

VÉTELÁR: 220.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 143 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 763 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25208769 - 91586 Lichtenau

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

VP azonosító: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25208769   |
| Hasznos lakótér       | ca. 143 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 5          |
| Hálósobák             | 4          |
| Fürdoszobák           | 2          |
| Építés éve            | 1974       |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 220.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Elore gyártott alkatrészek                                                |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC                                                         |

VP azonosító: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Energiaforrás                                     | Olaj       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 27.10.2035 |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 126.70 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1974                       |



VP azonosító: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208769 - 91586 Lichtenau

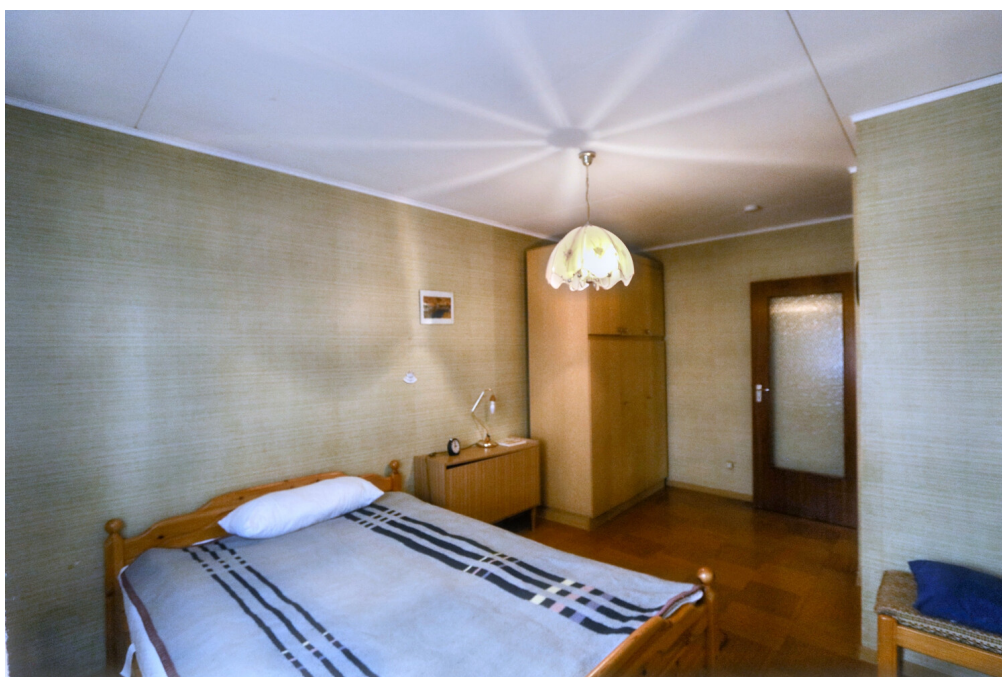
## Az ingatlan





VP azonosító: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208769 - 91586 Lichtenau

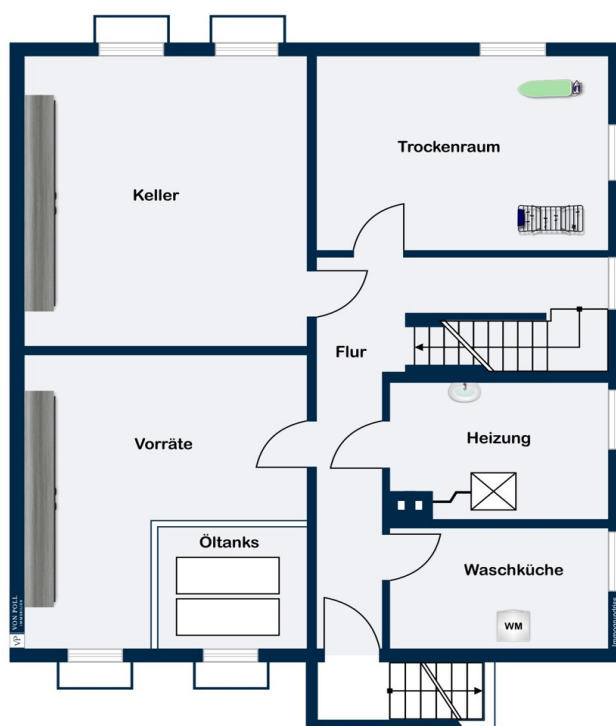
## Az ingatlan



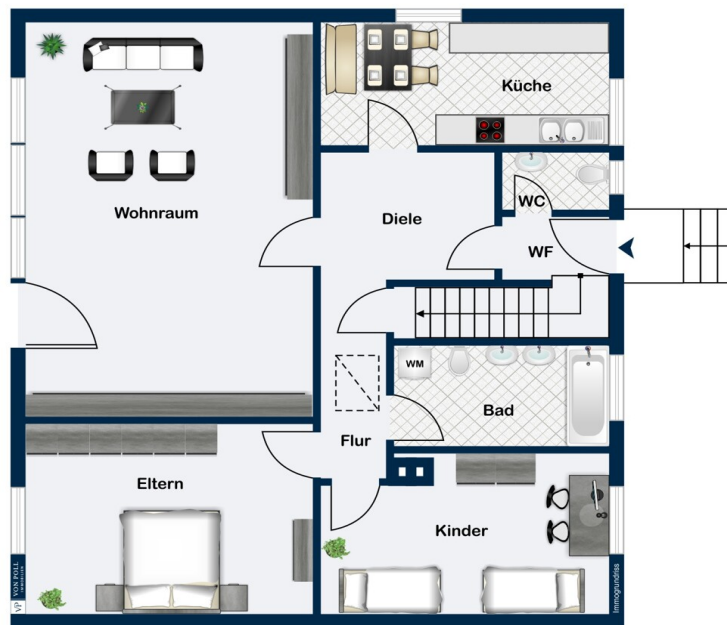


VP azonosító: 25208769 - 91586 Lichtenau

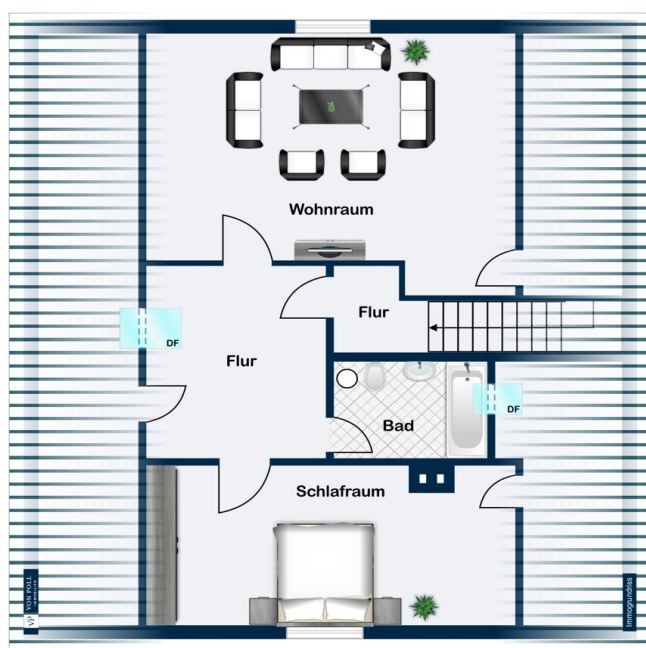
## Alaprajzok



Kellergeschoss

**Erdgeschoss**





Dachgeschoss

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

VP azonosító: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1974-ben épült családi ház csendes, zöld környezetével és tágas elrendezésével lenyugózo, változatos felhasználási lehetőségeket kínálva. A körülbelül 763 m<sup>2</sup>-es telken fekvő ház két szinten, mintegy 143 m<sup>2</sup> lakóteret kínál. Ideális a nyugodt környezetre vágyó családok számára. Belépéskor azonnal feltűnik a kényelmes lakókörnyezet megteremtésére helyezett hangsúly. Az elszoba bőséges helyet biztosít egy gardróbnak, és azonnal tágasság és világosság érzetét kelti. Innen a világos nappaliba lépünk, amelynek nagy ablakai gyönyörű kilátást nyújtanak a kertre, és közvetlen hozzáférést biztosítanak a teraszhoz. Ez a terület alkotja a ház szívet – tökéletes hangulatos családi estékhez, baráti összejövetelekhez vagy egyszerűen pihenéshez. A földszinten két arányos hálószoba is található, amelyek rugalmasan használhatók – például fő hálószobaként, gyerekszobaként vagy dolgozószobaként. Egy kényelmes vendég WC, a konyha és egy tágas fürdőszoba teszi teljessé a lakóteret ezen a szinten. A különálló lépcsőház különösen vonzó: lehetővé teszi a két lakóegység egyértelmű elválasztását, így a ház különösen vonzó többgenerációs együttéléshez, vagy lakás és bérlet kombinációjához. A lakóteret a tetőtérben okosan kibővítették. Itt egy hangulatos tinédzserszoba, valamint egy másik nappali található, amely sokféleképpen használható – például gyerekek pihenőhelyeként, irodának vagy stúdióként. Az alagsor is számos lehetőséget kínál. A bőséges tárolóhelyiség mellett egy hobbiszoba is található, amely ideális szabadidős tevékenységekhez, műhelynek vagy fitnessteremnek. Az érett kert könnyen karbantartható, nagy gyepfelülettel, árnyas fákkal és hívogató, félreeso helyekkel rendelkezik. Itt a gyerekek szabadon játszhatnak, míg a felnőttek pihentető órákat tölthetnek a szabadban. A házhoz tartozik egy garázs is, amely biztonságos és időjárásálló parkolást biztosít a jármű számára. A garázs előtti további parkolóhely további kényelmet kínál Önnek és vendégeinek. Ez a családi ház ötvözi a szilárd építési minőséget, a jól megtervezett alaprajzot és a csendes, családbarát elhelyezkedést. Az ingatlan, amely mindig is a tulajdonos lakta, az évek során következetesen karbantartották; azonban figyelembe kell venni az energiahatékony korszerűsítési intézkedéseket és a kiterjedt felújítási munkálatokat.

VP azonosító: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Részletes felszereltség

Nachfolgend eine Highlights in der Aufzählung:

- Einfamilienhaus Baujahr 1974
- Ruhige und grüne Wohngegend
- Ca. 763 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 143 m<sup>2</sup> 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.



**VP azonosító: 25208769 - 91586 Lichtenau**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25208769 - 91586 Lichtenau

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25208769 - 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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