

Lichtenau

Ampia casa indipendente per tutta la famiglia

Codice oggetto: 24208639a

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 745 m²

Codice oggetto: 24208639a - 91586 Lichtenau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24208639a - 91586 Lichtenau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24208639a
Superficie netta	ca. 175 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 70 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24208639a - 91586 Lichtenau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	24.11.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	167.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

Codice oggetto: 24208639a - 91586 Lichtenau

La proprietà



Codice oggetto: 24208639a - 91586 Lichtenau

La proprietà



Codice oggetto: 24208639a - 91586 Lichtenau

La proprietà



Codice oggetto: 24208639a - 91586 Lichtenau

La proprietà



Codice oggetto: 24208639a - 91586 Lichtenau

La proprietà



Codice oggetto: 24208639a - 91586 Lichtenau

La proprietà



Codice oggetto: 24208639a - 91586 Lichtenau

La proprietà



Codice oggetto: 24208639a - 91586 Lichtenau

La proprietà



Codice oggetto: 24208639a - 91586 Lichtenau

La proprietà



Codice oggetto: 24208639a - 91586 Lichtenau

La proprietà



Codice oggetto: 24208639a - 91586 Lichtenau

La proprietà



Codice oggetto: 24208639a - 91586 Lichtenau

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24208639a - 91586 Lichtenau

Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa! Qui potrete realizzare il vostro sogno di una vita spaziosa. Questa casa indipendente con garage, progettata con gusto e costruita nel 1981, è stata realizzata con solidi metodi di costruzione su un terreno di circa 745 m². Vanta finiture di alto livello ed è situata in una tranquilla zona residenziale. È ideale per una famiglia che desidera realizzare il proprio sogno di possedere una casa. Si accede alla casa attraverso la porta d'ingresso coperta, mantenendo i piedi asciutti, e ci si trova nell'atrio. Dritto di fronte, si accede al corridoio open space con la scala. A destra, il corridoio conduce al guardaroba con armadio a muro. Qui troverete ampio spazio per giacche, cappotti e molto altro. Il corridoio si apre sull'ampio studio con vista sul giardino. Questa stanza sarebbe perfetta anche come spaziosa camera da letto principale. Il bagno adiacente con luce naturale, vasca da bagno, lavandino, attacco per lavatrice e WC consente di vivere su un unico livello al piano terra. L'ampia zona giorno e pranzo open space è il cuore di questo piano. La zona pranzo offre ampio spazio per un grande tavolo da pranzo, perfetto per riunioni con amici e familiari. Da qui si accede alla terrazza parzialmente coperta esposta a sud, che conduce direttamente al giardino. L'ampio soggiorno è un vero e proprio colpo d'occhio, offrendo ampio spazio per un divano dove rilassarsi con tutta la famiglia. Una porta scorrevole conduce alla veranda aggiuntiva, dove è possibile godere della vista del giardino tutto l'anno, protetti da vento e intemperie. La scala con ringhiera in legno conduce alla mansarda. Le pareti alte in tutte le stanze offrono ampio spazio per riporre gli oggetti. Il corridoio dà accesso alle due camere da letto dei bambini, allo studio e alla camera da letto principale. Tutte le camere da letto hanno accesso diretto all'ampio balcone coperto. Il bagno è dotato di due lavandini, una vasca da bagno e una doccia. Un WC separato con mobile lavabo e luce naturale si trova accanto. La mansarda è stata trasformata in zona giorno, con una piccola anticamera, uno spogliatoio e una camera per ragazzi. Questa zona è ideale per i ragazzi. Ampio spazio per riporre gli oggetti si trova nel seminterrato. Inoltre, il seminterrato dispone di una sala hobby riscaldata e illuminata da luce naturale. È possibile parcheggiare comodamente le auto nel garage doppio con portoni elettrici o nel cortile. La casa ha accesso diretto al garage, permettendovi di portare la spesa in casa senza bagnarvi. In estate, il giardino diventa un'estensione del soggiorno. Gli amanti del giardinaggio potranno realizzare qui il loro sogno di avere un giardino tutto per loro. La proprietà è ideale per le famiglie che cercano spazi ampi. A medio termine, saranno necessari alcuni interventi di ammodernamento, come il riscaldamento, l'isolamento del tetto, le finestre, ecc. Convincetevi di persona della fantastica posizione e del potenziale di questa casa. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita personalizzata. Vi preghiamo di inviarci via e-mail il modulo di richiesta di contatto compilato, comprensivo

del vostro numero di telefono. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 24208639a - 91586 Lichtenau

Dettagli dei servizi

Details in der Zusammenfassung:

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

Codice oggetto: 24208639a - 91586 Lichtenau

Tutto sulla posizione

In schöner Lage Lichtenau 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 Kinderspielplätze, 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.

Codice oggetto: 24208639a - 91586 Lichtenau

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Codice oggetto: 24208639a - 91586 Lichtenau

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com