

Lichtenau

## Casa plurifamiliare ben tenuta con potenziale in una buona posizione a Lichtenau

**Codice oggetto: 25208714**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 301 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 863 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25208714 - 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: 25208714 - 91586 Lichtenau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208714	Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Superficie netta	ca. 301 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	12	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	8	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	4	Superficie lorda	ca. 185 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1966	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	5 x Garage		

Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	138.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	07.09.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



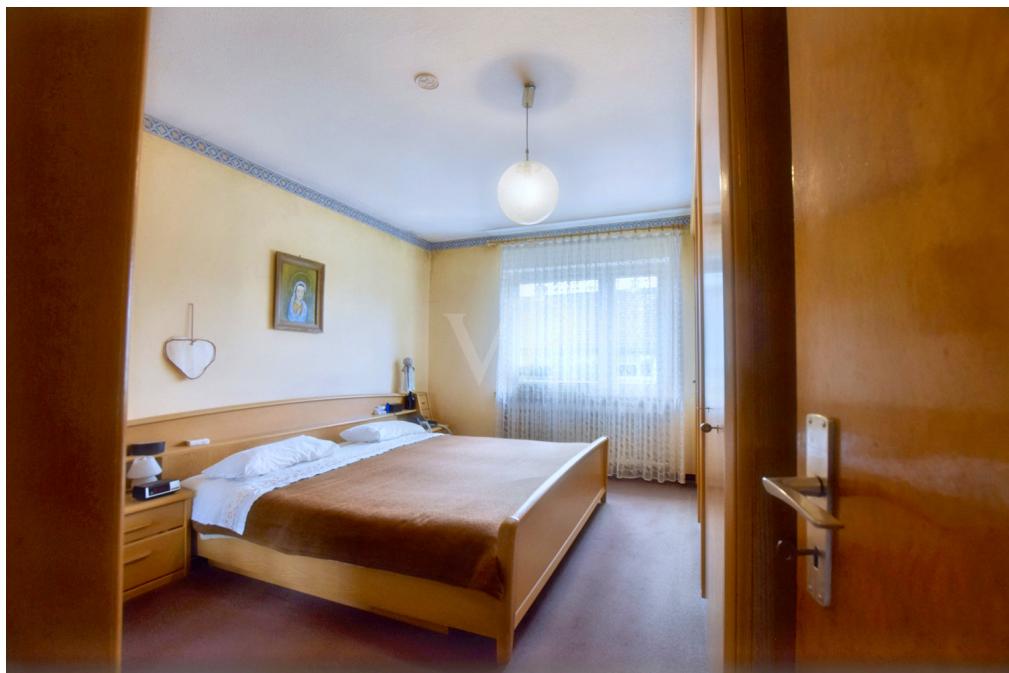
Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



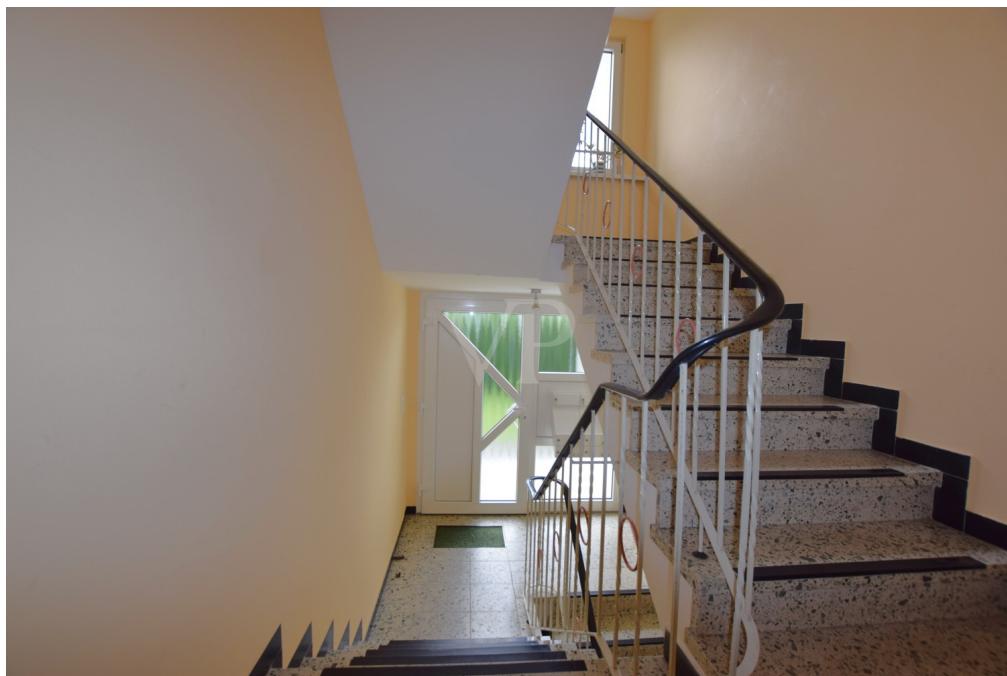
Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



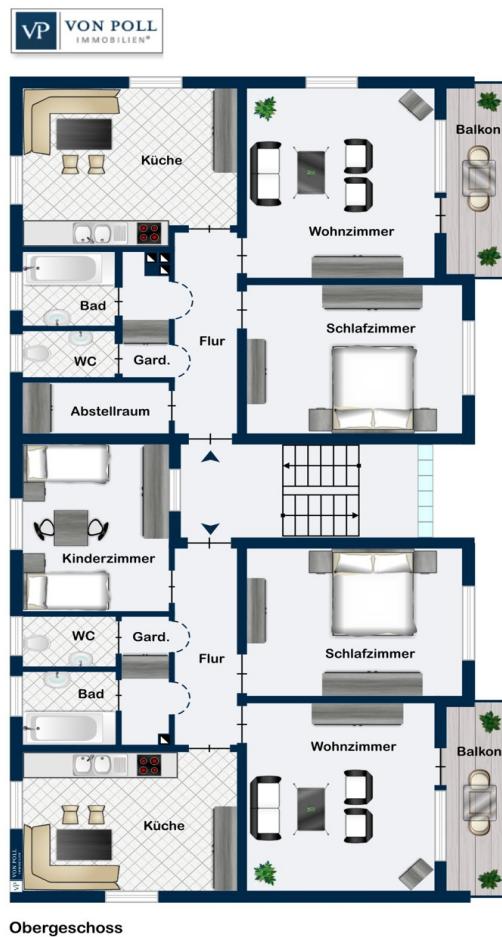
Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

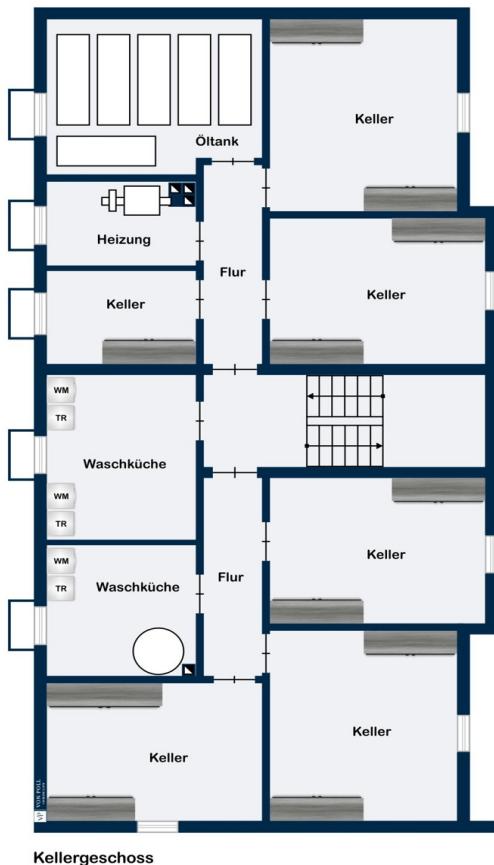
## La proprietà



Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

## Planimetrie







Erdgeschoss

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: 25208714 - 91586 Lichtenau**

## Una prima impressione

Questa casa plurifamiliare ben tenuta e parzialmente ristrutturata si trova in una zona tranquilla di Lichtenau. Con un totale di quattro appartamenti, cinque garage, inquilini affidabili e un'ampia soffitta al grezzo, questa proprietà offre un'ottima opportunità di investimento. L'immobile vanta una solida base di inquilini. La struttura ben tenuta e le solide condizioni riducono al minimo i costi di manutenzione e ristrutturazione, garantendo un ritorno sull'investimento sostenibile. I vantaggi in sintesi: - Rendimento sicuro e stabile grazie a locazioni a lungo termine - Bassi costi di gestione grazie alle condizioni ben tenute - Potenziale di aumento del valore grazie alla soffitta al grezzo. Questa casa plurifamiliare offre un'interessante opportunità di investimento con sicurezza a lungo termine e un solido rendimento. Le buone condizioni (anche se sono ancora necessari alcuni interventi di manutenzione/riparazione), gli appartamenti ben tenuti e parzialmente ristrutturati e il design curato rendono questa proprietà un investimento interessante. Saremo lieti di fornirvi informazioni sul reddito da locazione annuo, sui contratti di locazione esistenti o altri dettagli durante una consulenza personalizzata. Attendiamo con impazienza la vostra richiesta e di incontrarvi in loco a Lichtenau.

Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

## Dettagli dei servizi

- Modernisierungen/ Renovierungen:
- 2000: Heizung
- 2003: Wärmeschutz Fassade
- 2003: Balkone erneuert
- 2014: Wärmedämmung Dach
- 2014: neue Bäder + Toiletten in den WE
- 2014: Haustür
- 2023: Whg. EG links: neue Bodenbeläge, Türen u. Einbauküche

Immobiliedetails auf einen Blick:

Wohneinheiten: 4

Wohnungsmix: 4 x 3-Zimmer

Wohnflächen: zwischen ca. 70m<sup>2</sup> und 78,9m<sup>2</sup>

Garagen: 5

Stellplätze: 2

Zusatzräume: Abstell- und Waschkeller

Gepflegter Garten mit einzelnen Beeten

Bauweise: Solide Massivbauweise

Vermietet an zuverlässiges Klientel

Zähler: Getrennte Stromzähler und installierte Wärmemengenzähler

Das Haus befindet sich in einem ordentlichen, soliden Zustand.

Über notwendige Reparaturen/ Renovierungen (u.a. Elektrik) erfahren Sie in einem persönlichen Gespräch gerne mehr.

Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

## Tutto sulla posizione

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, 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 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 Kulturgeiste gibt es die wunderschöne, mittelalterliche Feste Lichtenau zu besichtigen, welche den alten Ortskern dominiert.

Besonders hervorzuheben sind des Weiteren die im Ort vorhandene Kindertagesstätte, der schön angelegte Waldspielplatz und natürlich das beheizte Freibad, welches den Freizeitwert und die Attraktivität des Ortes steigert.

**Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 138.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**Codice oggetto: 25208714 - 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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