

Lichtenau

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

Codice oggetto: 25208714



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 301 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 863 m²

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
Superficie netta	ca. 301 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12
Camere da letto	8
Bagni	4
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	5 x Garage

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 185 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	07.09.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	138.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
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



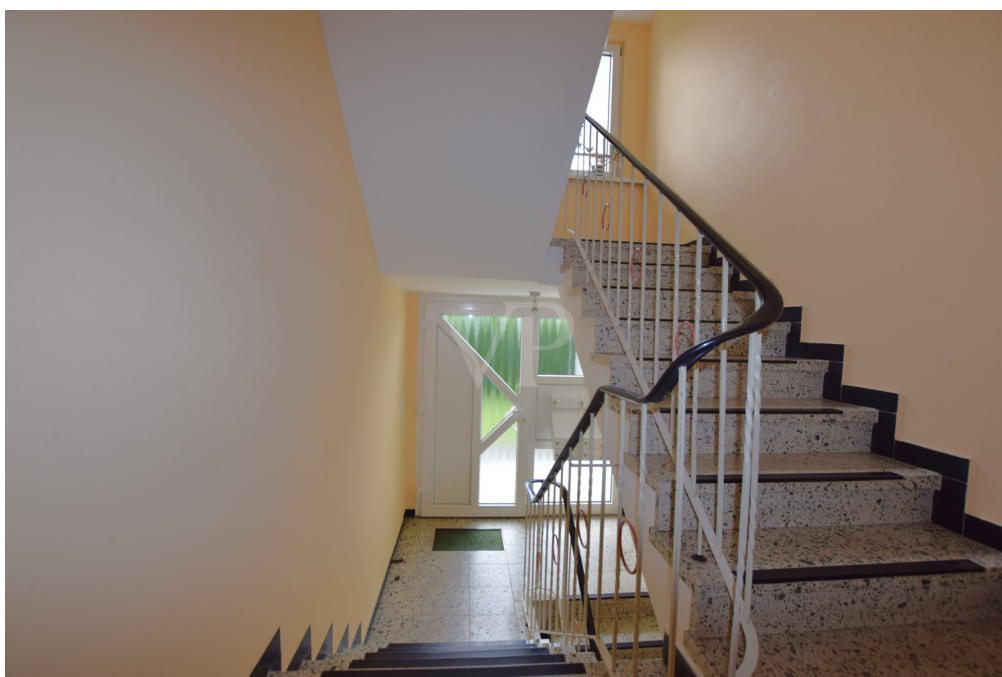
Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

La proprietà



Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

La proprietà



Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

La proprietà



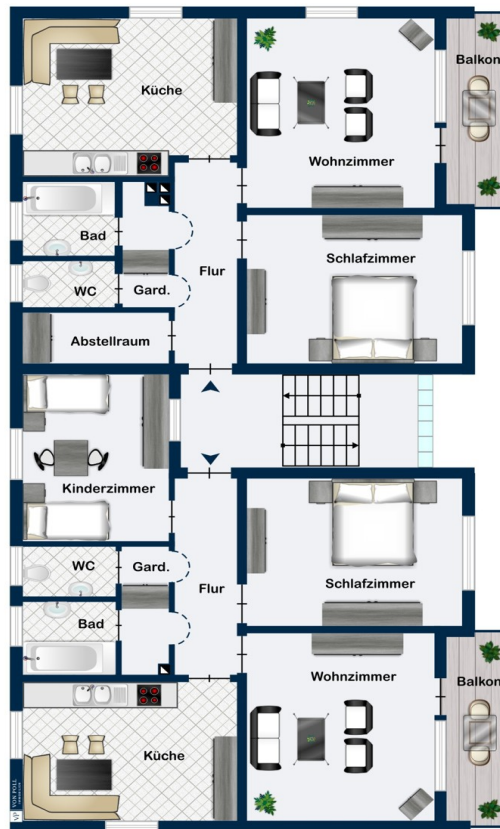
Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

La proprietà

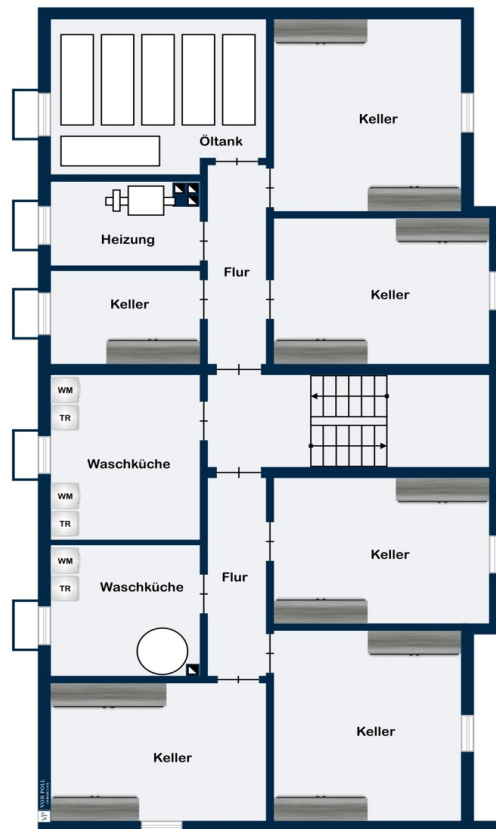


Codice oggetto: 25208714 - 91586 Lichtenau

Planimetrie



Obergeschoss



Kellergeschoss



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

Immobilien details auf einen Blick:

Wohneinheiten: 4

Wohnungsmix: 4 x 3-Zimmer

Wohnflächen: zwischen ca. 70m² und 78,9m²

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 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 Kulturbegiertere 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 Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 138.30 kwh/(m²*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 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: 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com