

Lichtenau

# Proprietà residenziale e commerciale versatile con ristorante e potenziale di sviluppo in una posizione tranquilla

**Codice oggetto: 25208744**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 629.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 746 m<sup>2</sup> • VANI: 22 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.123 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25208744 - 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: 25208744 - 91586 Lichtenau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208744	Prezzo d'acquisto	629.000 EUR
Superficie netta	ca. 746 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Tipologia costruttiva	massiccio
Vani	22	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Bagni	6		
Anno di costruzione	1920		
Garage/Posto auto	7 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	134.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.09.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1920

Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



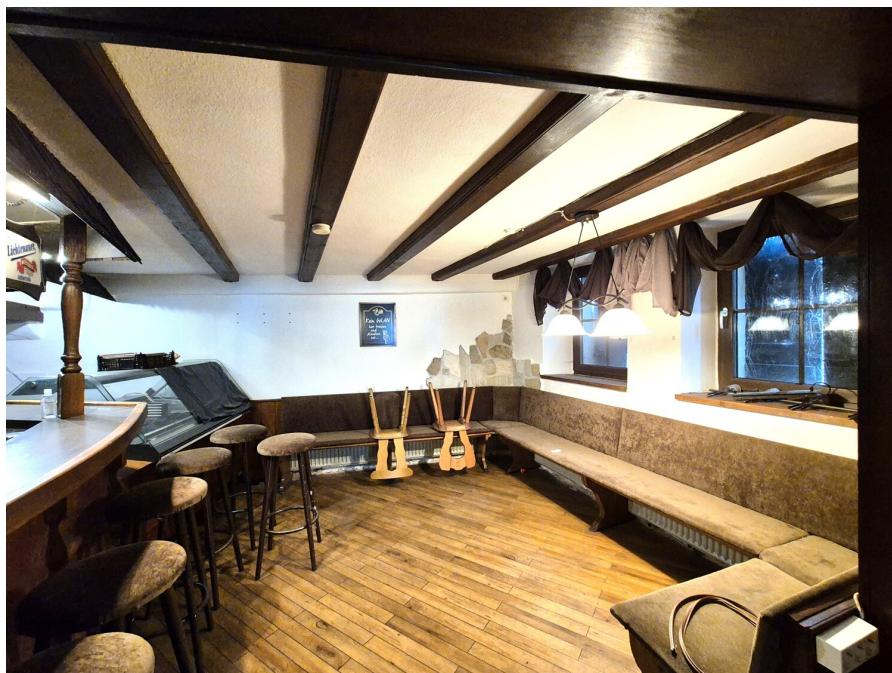
Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



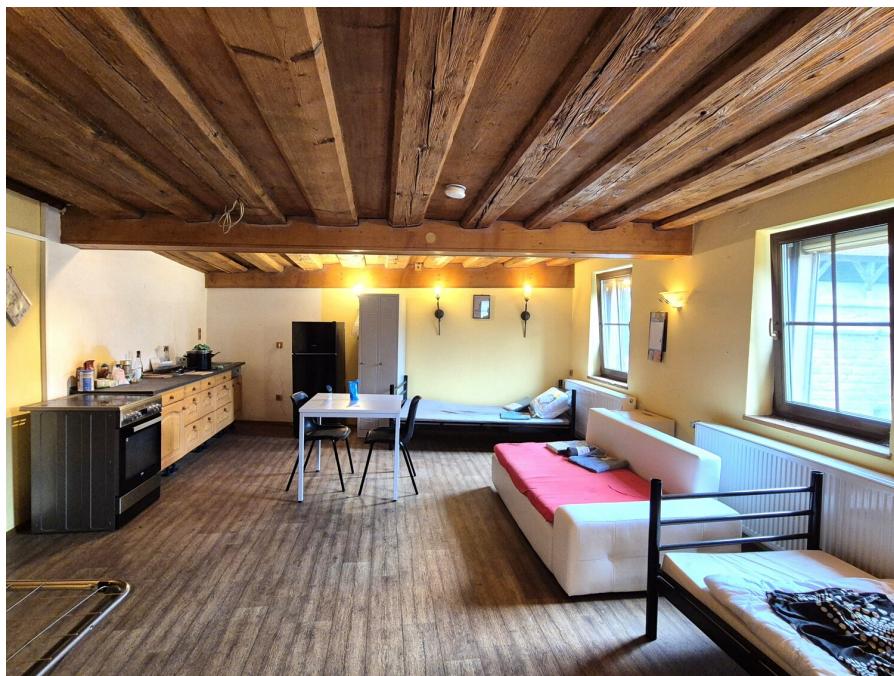
Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



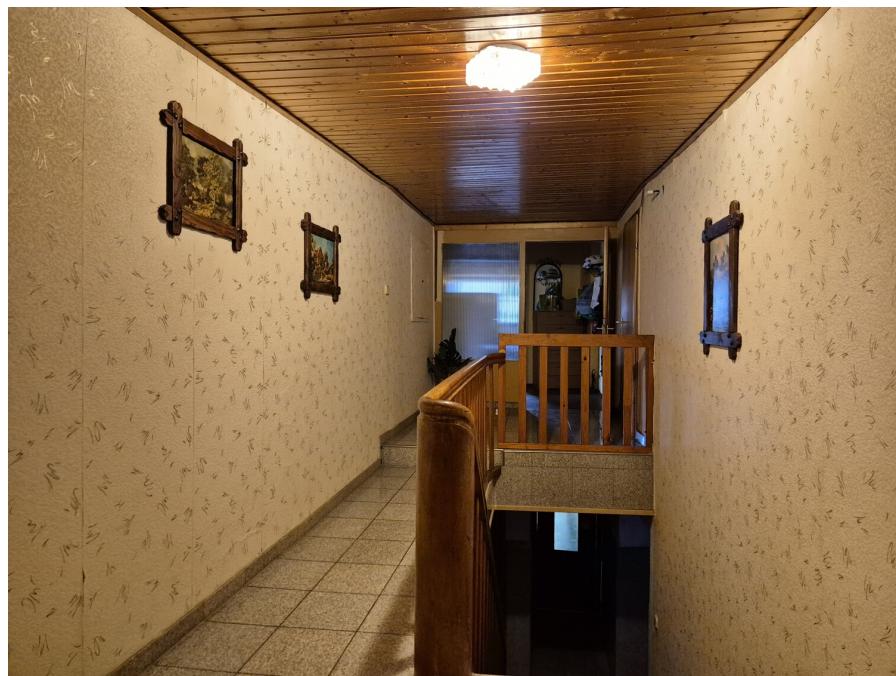
Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



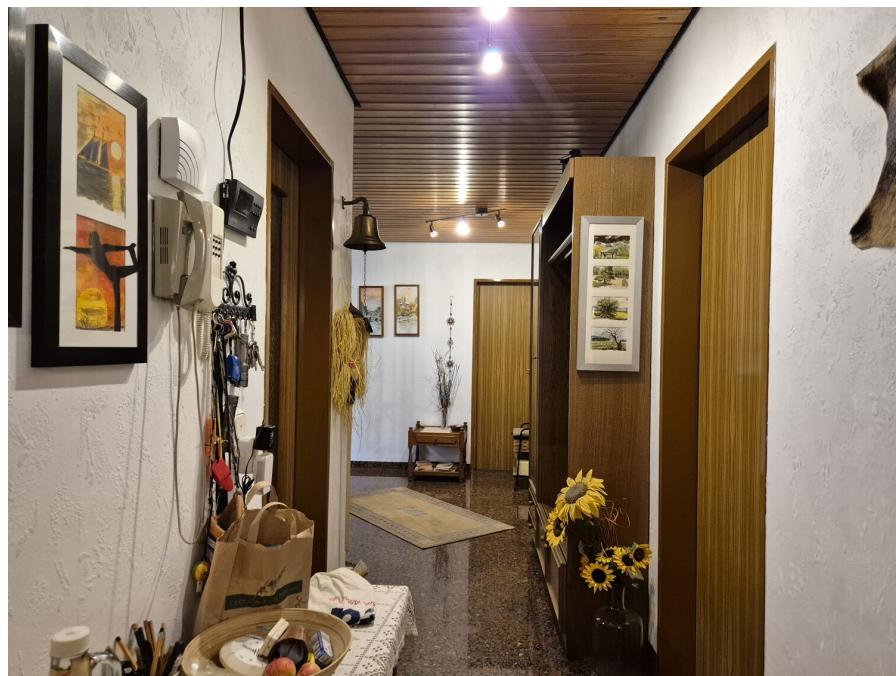
Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



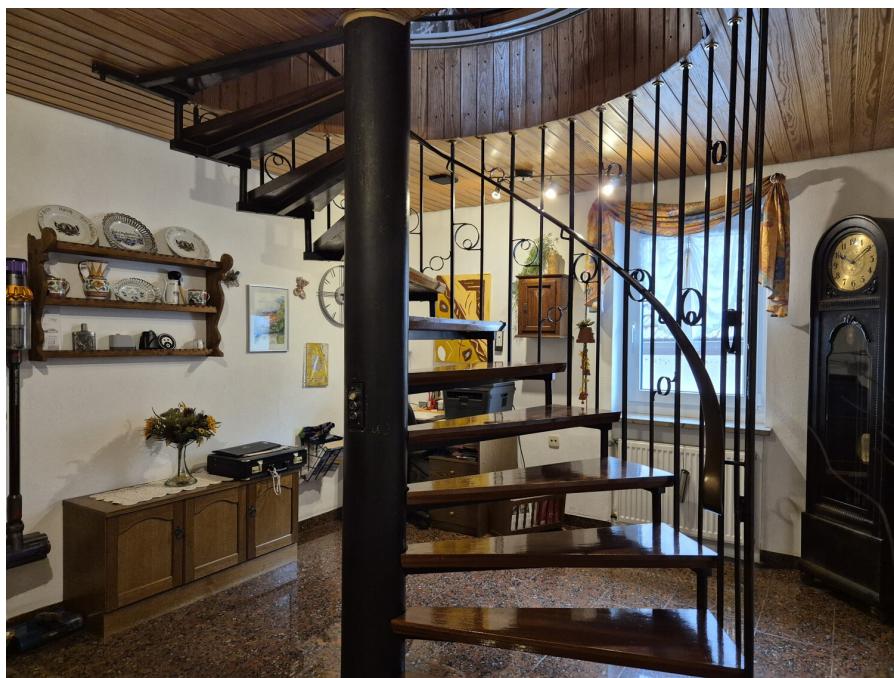
Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



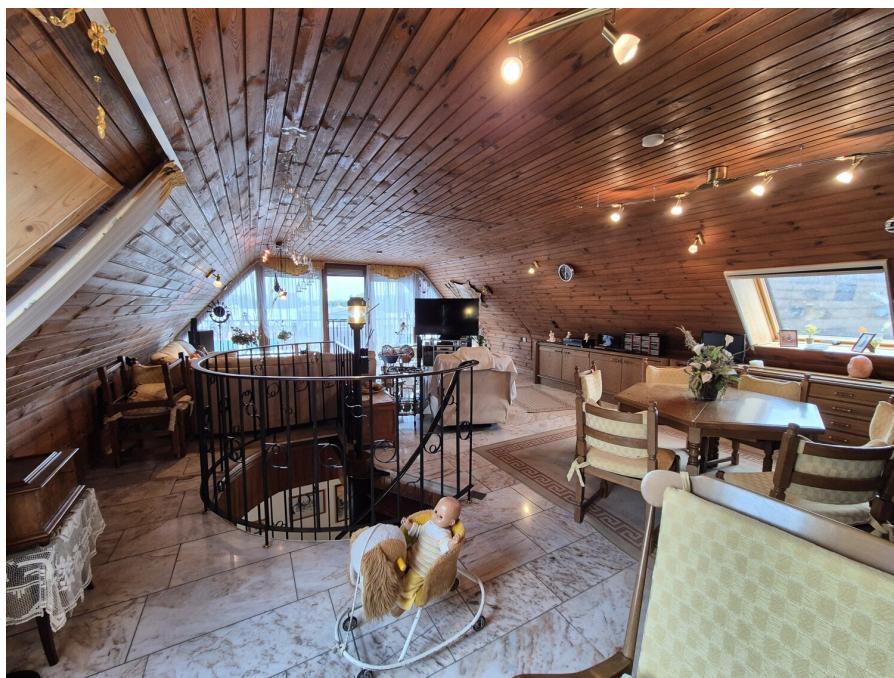
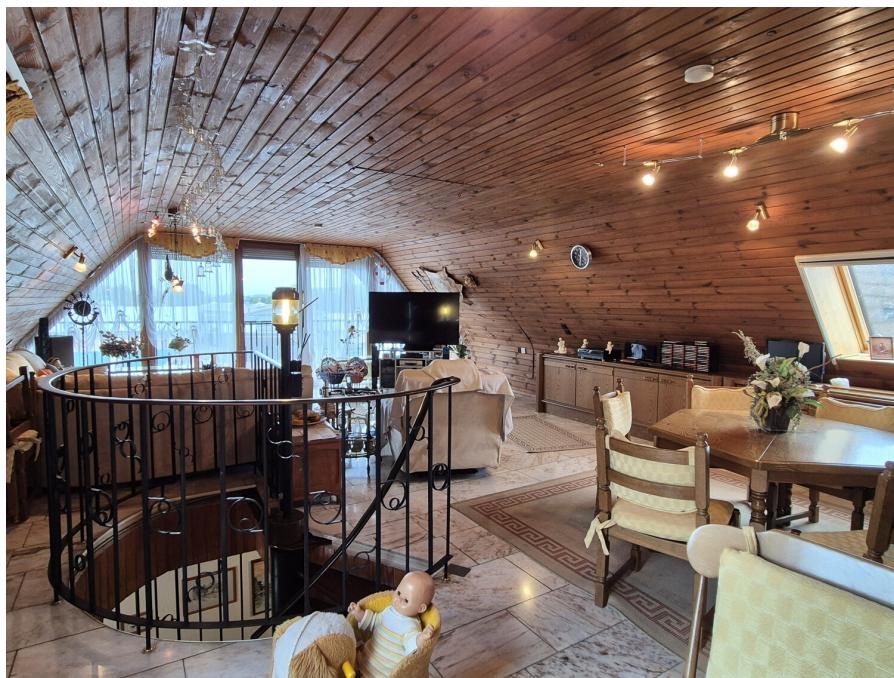
Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



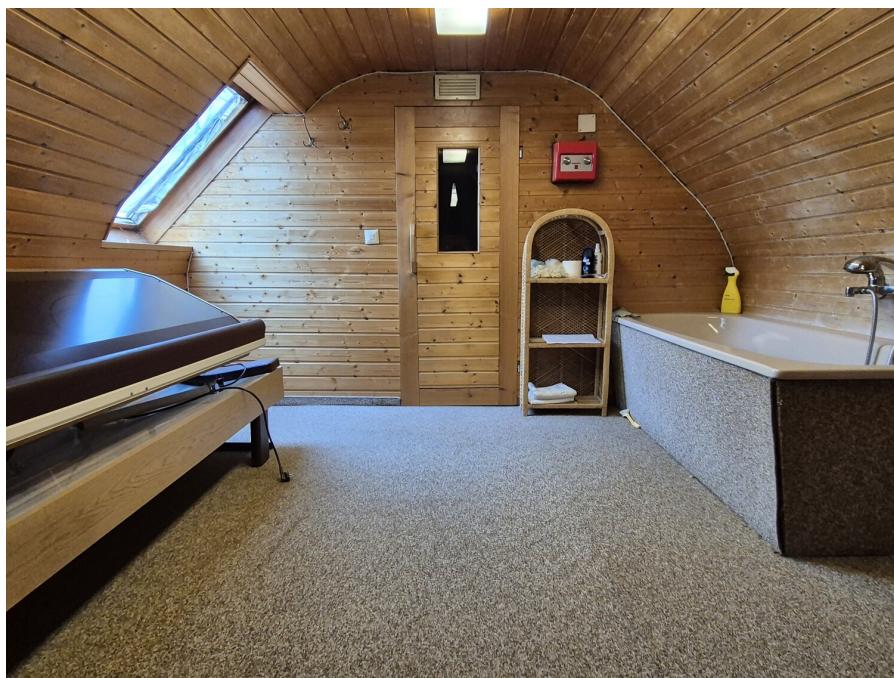
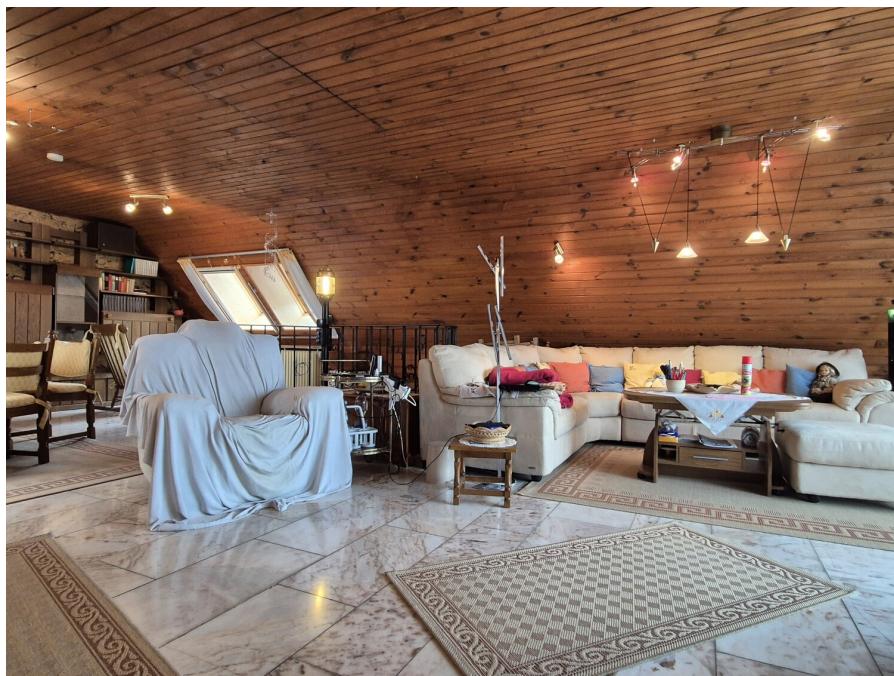
Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



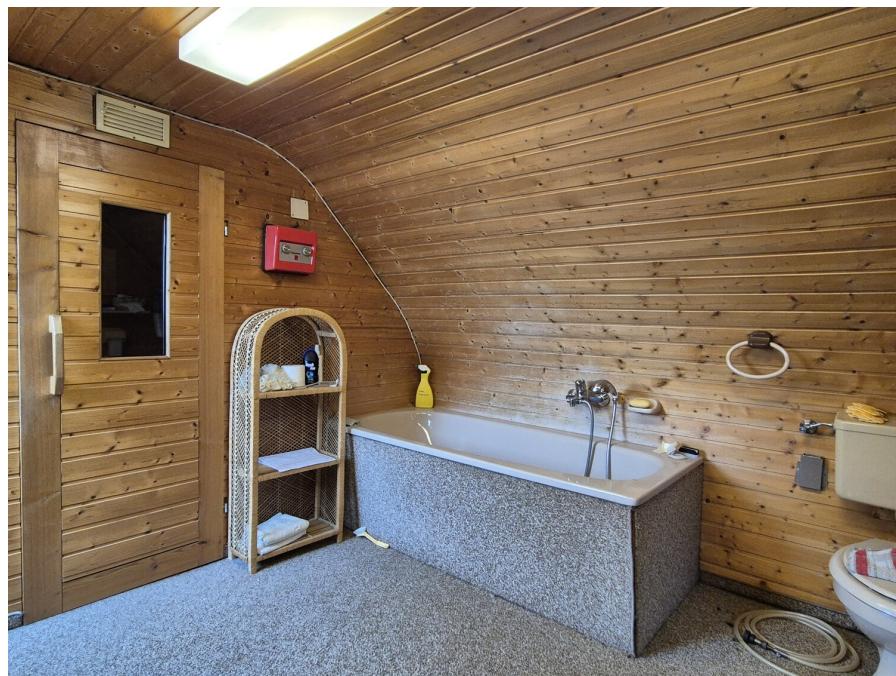
Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## Planimetrie



Erdgeschoss

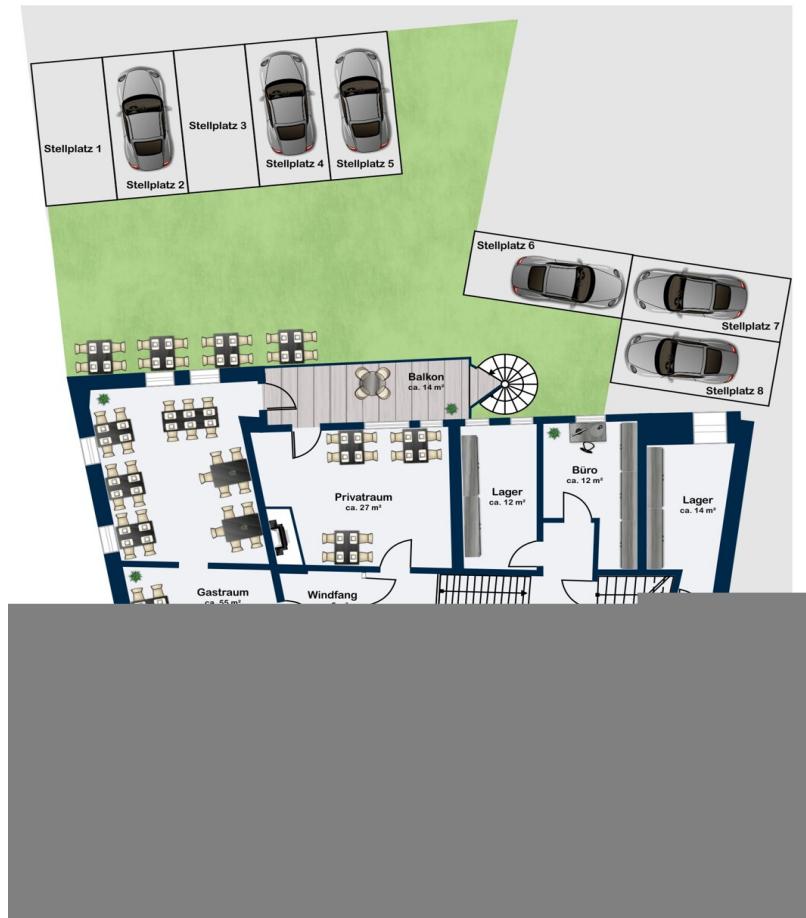
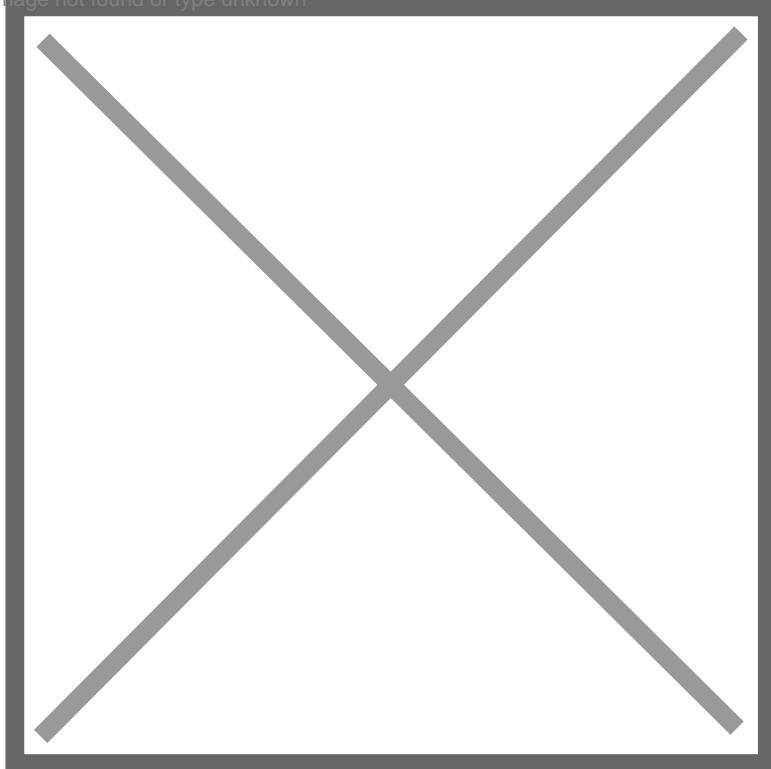
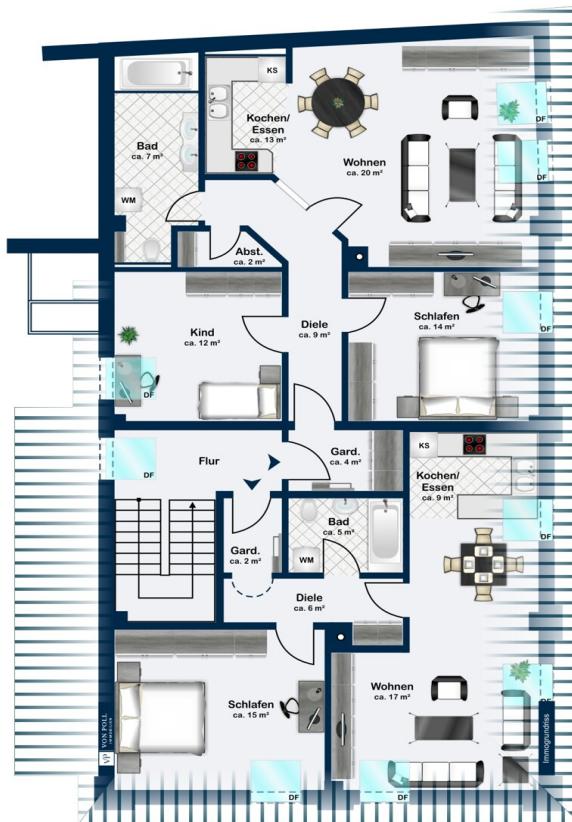


Image not found or type unknown





## Dachgeschoss

Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## Una prima impressione

Immersa in una tranquilla e verdeggiante zona residenziale, questa eccezionale proprietà a uso misto rappresenta una rara opportunità per investitori, ristoratori o progetti multigenerazionali. Situata su un terreno di circa 1.123 m<sup>2</sup>, la proprietà comprende tre edifici con una superficie abitabile e utilizzabile totale di circa 746 m<sup>2</sup>: un edificio residenziale e commerciale classificato come patrimonio storico risalente al [anno mancante], nonché una casa trifamiliare e una bifamiliare. Il fulcro della proprietà è un ristorante completamente attrezzato, indipendente dalla birreria, con posti a sedere fino a 95 persone. Questo ristorante vanta un'ampia sala da pranzo, un bar centrale, un frigorifero professionale per bevande e carni e servizi igienici per gli ospiti ben tenuti. Il cortile adiacente e appartato, con accesso separato a un'altra sezione dell'edificio e un vialetto privato, crea un'atmosfera affascinante e un'ampia privacy. Tutte le altre unità residenziali dispongono di cucina privata, bagno e aria condizionata, alcune con accesso a un balcone. Attualmente, questi appartamenti sono interamente affittati all'amministrazione distrettuale, fornendo una fonte di reddito solida e affidabile. La proprietà comprende anche un appartamento per il proprietario con balcone privato, sauna privata e solarium, ideale per uso personale o come ulteriore spazio in affitto. Un'ampia cantina al piano interrato offre diverse possibilità di stoccaggio, tra cui un'elegante cantina per i vini e un'officina completamente attrezzata. Un ampio garage doppio e diversi posti auto esterni direttamente di fronte al ristorante garantiscono un ampio parcheggio. La proprietà vanta tecnologie moderne: un impianto fotovoltaico da 10 kW con sistema di accumulo a batteria da 15 kW, abbinato al riscaldamento centralizzato a gasolio del 2015 (con serbatoio da 16.000 litri), garantisce un approvvigionamento energetico efficiente. Le finestre sono dotate di tripli vetri e tapparelle elettriche. La mansarda parzialmente grezza, di circa 300 m<sup>2</sup> su due piani, offre un notevole potenziale di sviluppo, ideale per ampliare lo spazio abitativo o implementare concetti di utilizzo alternativi. Questa proprietà versatile combina il fascino storico con comfort moderni e numerose possibilità: una proprietà con carattere, sostanza e potenziale futuro.

Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

## Dettagli dei servizi

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- Ruhige und grüne Wohngegend
  - Wohn- und Geschäftshaus Baujahr 1695
  - Dreifamilienwohnhaus und Zweifamilienwohnhaus Baujahr 1920
  - Ca. 1123 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
  - Ca. 746 m<sup>2</sup> 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 Lagerräumen (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. 300m<sup>2</sup>)
  - 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.

**Codice oggetto: 25208744 - 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, Getränke- und Lebensmittelmarkt, Apotheke und Banken in unmittelbarer Nähe. Für die Bildung des Nachwuchses sorgt eine Kindergruppe 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 Kulturgeisteerte gibt es die wunderschöne, mittelalterliche Feste Lichtenau zu besichtigen, welche den alten Ortskern dominiert.

**Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 134.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25208744 - 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)