

Lichtenau

Una casa dove sentirsi a proprio agio, una casa adatta alle famiglie con tanto spazio e un rifugio verde.

Codice oggetto: 25208769



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

PREZZO D'ACQUISTO: 220.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 763 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25208769 - 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: 25208769 - 91586 Lichtenau

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25208769    |
| Superficie netta    | ca. 143 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 5           |
| Camere da letto     | 4           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1974        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 220.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva  | prefabbricato                                                             |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio                                               |

Codice oggetto: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 27.10.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 126.70 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1974                             |

Codice oggetto: 25208769 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208769 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208769 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



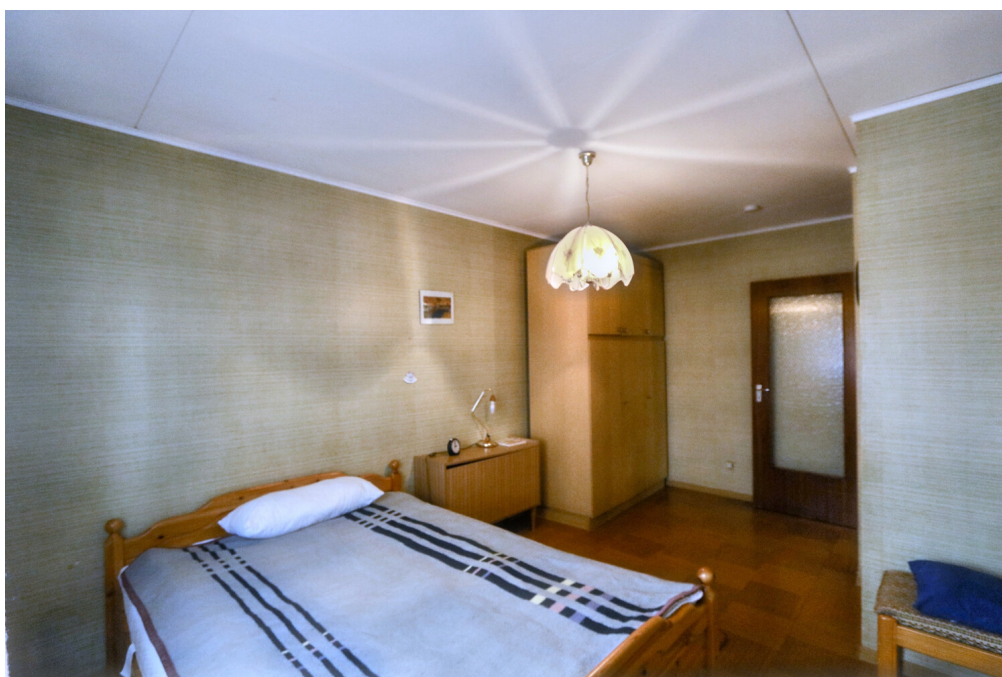
Codice oggetto: 25208769 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208769 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208769 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25208769 - 91586 Lichtenau

## La proprietà



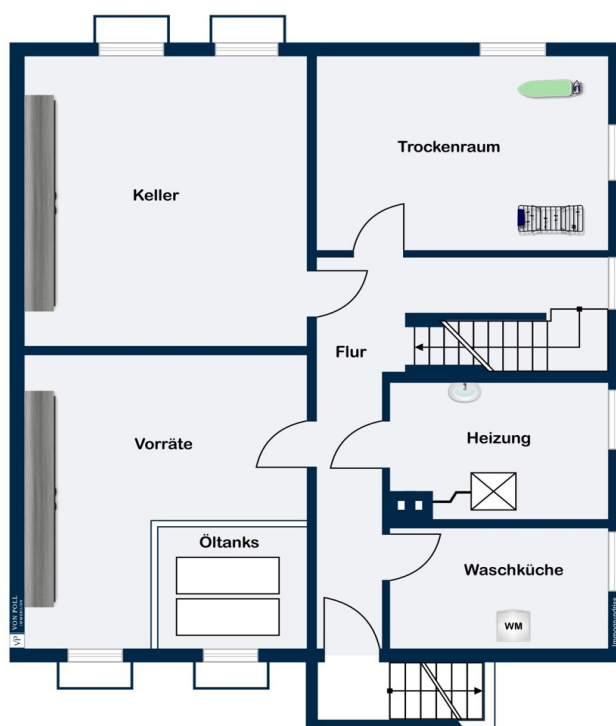
Codice oggetto: 25208769 - 91586 Lichtenau

## La proprietà

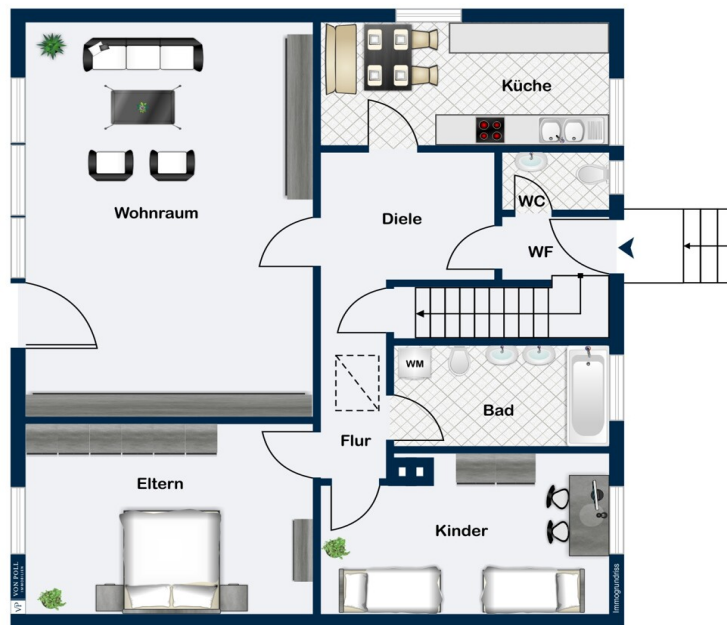


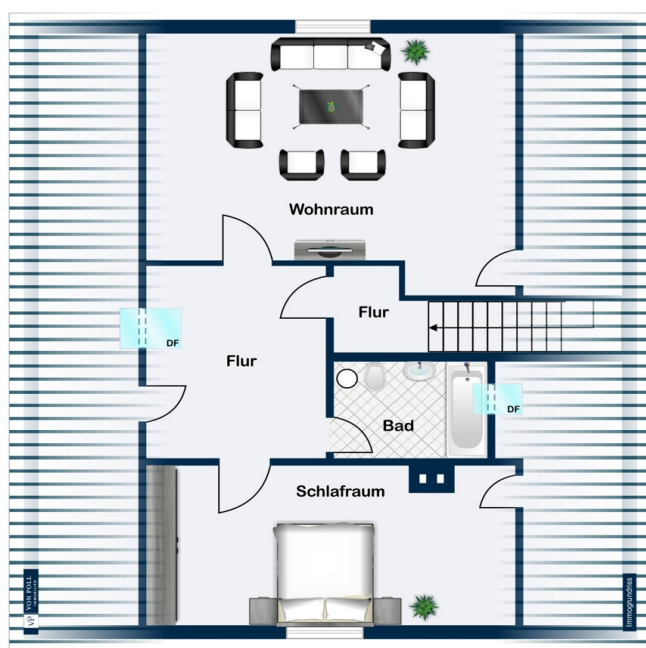
Codice oggetto: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Planimetrie



Kellergeschoss

**Erdgeschoss**



Dachgeschoss

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: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 1974, colpisce per la sua posizione tranquilla e verdeggiante e per la sua ampia disposizione, che offre una varietà di utilizzi. Situata su un terreno di circa 763 m<sup>2</sup>, la casa offre circa 143 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su due piani. È ideale per famiglie in cerca di tranquillità. Entrando, l'attenzione posta sulla creazione di un ambiente abitativo confortevole è immediatamente evidente. L'ingresso offre ampio spazio per un guardaroba e trasmette immediatamente una sensazione di spaziosità e luminosità. Da qui si accede al luminoso soggiorno, caratterizzato da ampie finestre che offrono una splendida vista sul giardino e accesso diretto alla terrazza. Questa zona costituisce il cuore della casa, perfetta per accoglienti serate in famiglia, riunioni con gli amici o semplicemente per rilassarsi. Il piano terra comprende anche due camere da letto ben proporzionate che possono essere utilizzate in modo flessibile, ad esempio come camera da letto principale, cameretta dei bambini o ufficio. Un comodo bagno per gli ospiti, la cucina e un ampio bagno completano la zona giorno di questo piano. La scala separata è un punto di forza: consente una netta separazione delle due unità abitative, rendendo la casa particolarmente adatta per una vita multigenerazionale o come soluzione combinata tra abitazione e affitto. Lo spazio abitativo è stato sapientemente ampliato nella mansarda. Qui troverete un'accogliente camera per ragazzi e un ulteriore soggiorno che può essere utilizzato in diversi modi, ad esempio come rifugio per i bambini, ufficio o studio. Anche il seminterrato offre numerose possibilità. Oltre ad ampi spazi di stoccaggio, c'è una sala hobby ideale per il tempo libero, un laboratorio o un'area fitness. Il giardino rigoglioso è facile da curare e offre un ampio prato, alberi ombrosi e invitanti angoli appartati. Qui, i bambini possono giocare liberamente mentre gli adulti si godono ore di relax all'aperto. La casa comprende anche un garage che offre un parcheggio sicuro e protetto dalle intemperie per il vostro veicolo. Un ulteriore posto auto davanti al garage offre ulteriore comodità per voi e i vostri ospiti. Questa casa indipendente combina una solida qualità costruttiva, una planimetria ben progettata e una posizione tranquilla e adatta alle famiglie. L'immobile, da sempre abitato dal proprietario, è stato costantemente mantenuto nel corso degli anni; tuttavia, è opportuno prevedere interventi di ammodernamento a basso consumo energetico e ampi lavori di ristrutturazione.

Codice oggetto: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25208769 - 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 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.

Codice oggetto: 25208769 - 91586 Lichtenau

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25208769 - 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)