Lichtenau

Reserviert! Gehobenes Architektenanwesen mit traumhaftem Grundstück und Gestaltungspotenzial!

Número da propriedade: 23208521

ÁREA: ca. 220 m² • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 3.252 m²

Número da propriedade: 23208521 - 91586 Lichtenau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23208521 - 91586 Lichtenau

Numa vista geral

Número da propriedade	23208521
Área	ca. 220 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	6
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1960
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 23208521 - 91586 Lichtenau

Dados energéticos

Fonte de Energia	OEL
Certificado Energético válido até	21.08.2033
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	148.20 kWh/m²a

Número da propriedade: 23208521 - 91586 Lichtenau

O imóvel

Número da propriedade: 23208521 - 91586 Lichtenau

O imóvel

Número da propriedade: 23208521 - 91586 Lichtenau

O imóvel

Número da propriedade: 23208521 - 91586 Lichtenau

O imóvel

Número da propriedade: 23208521 - 91586 Lichtenau

O imóvel

Número da propriedade: 23208521 - 91586 Lichtenau

O imóvel

Número da propriedade: 23208521 - 91586 Lichtenau

O imóvel

Número da propriedade: 23208521 - 91586 Lichtenau

O imóvel

Número da propriedade: 23208521 - 91586 Lichtenau

O imóvel

Número da propriedade: 23208521 - 91586 Lichtenau

O imóvel

Número da propriedade: 23208521 - 91586 Lichtenau

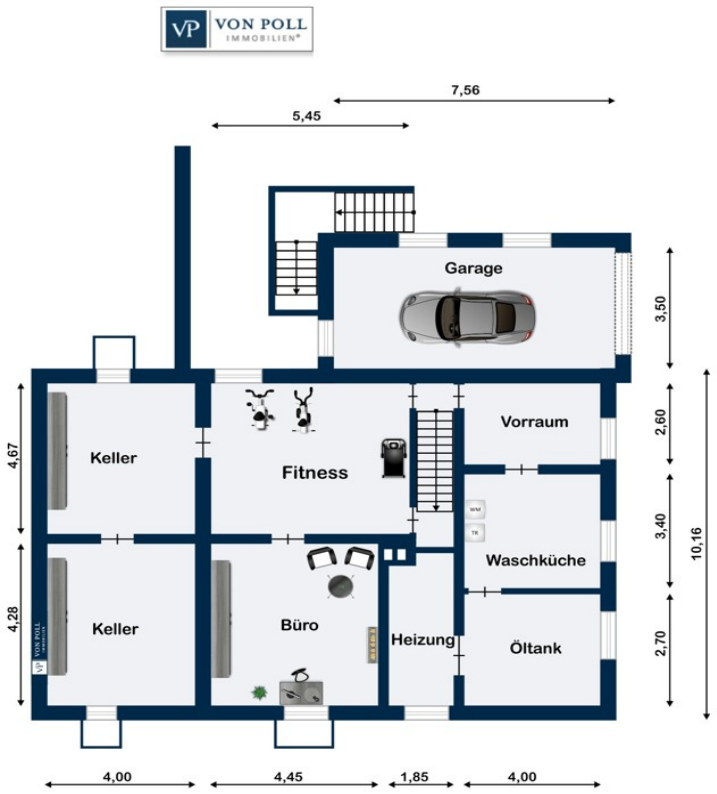
O imóvel

Número da propriedade: 23208521 - 91586 Lichtenau

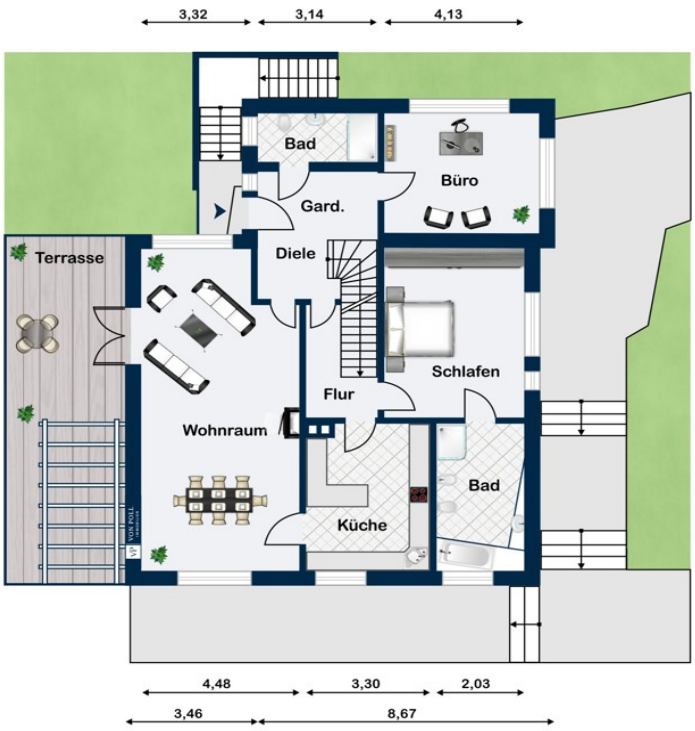
O imóvel

Número da propriedade: 23208521 - 91586 Lichtenau

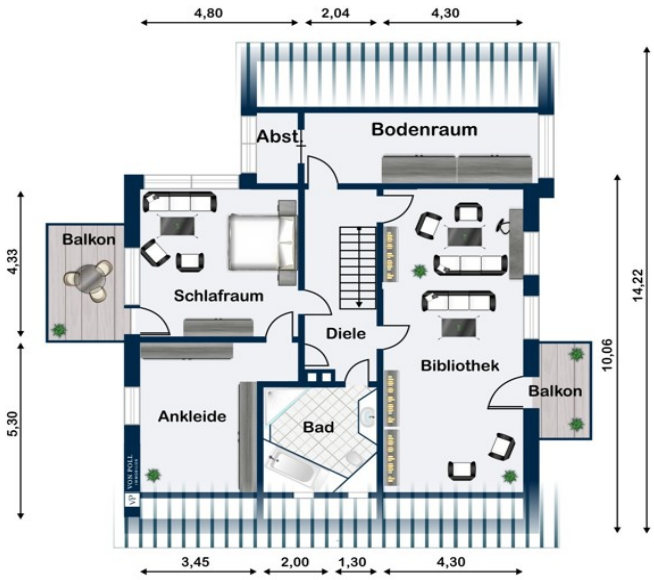
Plantas dos pisos



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23208521 - 91586 Lichtenau

Uma primeira impressão

Hier präsentieren wir Ihnen ein gepflegtes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 220 m² auf einem ca. 3.352 m² großen Grundstück. Das Objekt aus dem Jahr 1960 befindet sich in einem normalen Zustand und bietet zahlreiche Highlights. Das Haus verteilt sich großzügig über zwei Etagen und verfügt über insgesamt sieben Zimmer. Die einzelnen Räume sind gut aufgeteilt und bieten ausreichend Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Der Wohnkomfort wird durch drei Tageslichtbadezimmer in EG und DG vervollständigt. Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Einbauküche. Diese ermöglicht ein Kochvergnügen auf höchstem Niveau und lässt in Sachen Funktionalität keine Wünsche offen. Neben der Küche liegt das großzügige Wohnzimmer mit formschönen Kaminofen. Von hier aus gelangt man direkt auf die überdachte Terrasse. Hier genießen Sie einen wunderschönen Blick in den Garten und die umliegende Natur. Wer gerne aktiv ist, findet im Untergeschoss einen Fitnessraum vor, oder gestaltet seine Freizeit im weitläufigen Garten. Neben dem Hauptgebäude verfügt das Areal über ein Party- und Gartenhaus, das für gesellige Abende mit Freunden und Familie genutzt werden kann. Hier lassen sich unvergessliche Feste feiern und zusätzlich die Gartengeräte praktisch verstauen. Das Haus wurde im Jahr 1993 umfangreich modernisiert und verfügt nun über dreifach verglaste Fenster, die für eine optimale Schalldämmung und Wärmeisolierung sorgen. Dadurch wird ein angenehmes Wohnklima geschaffen und der Energieverbrauch reduziert. Die Immobilie grenzt direkt an den Wald an und bietet eine absolute Ruhe. Hier entfliehen Sie Ihrem hektischen Alltag und genießen die Natur in vollen Zügen. Ein weiteres Highlight dieses einzigartigen Anwesens ist die Möglichkeit der weiteren Bebauung des Grundstücks. Wer sich zusätzlichen Wohnraum oder andere Räumlichkeiten wünscht, kann diesen Wunsch hier problemlos umsetzen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser traumhaften Immobilie in einer ruhigen Randlage. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung vor Ort und lassen Sie sich von den zahlreichen Highlights begeistern. Unser Team freut sich auf Ihre Anfrage und steht Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

Número da propriedade: 23208521 - 91586 Lichtenau

Detalhes do equipamento

Nachfolgend Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 220 m² Wohnfläche
- Ca. 3352 m² Grundstückfläche - parkähnlich angelegt
- Sechs Zimmer
- Drei Bäder
- Hochwertige Einbauküche
- Überdachter Freisitz mit Blick in den Garten und die Natur
- Partyhaus
- Großzügig verteilte Wohnfläche über zwei Etagen
- 1993 umfangreich modernisiert
- Dreifach verglaste Fenster
- Direkt an den Wald angrenzend - absolute Ruhe
- Fitnessraum im Untergeschoss
- Weitere Bebauung des Grundstücks möglich

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser einmaligen Immobilie in traumhafter Randlage. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Liegenschaft bei einer Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número da propriedade: 23208521 - 91586 Lichtenau

Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 23208521 - 91586 Lichtenau

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 148.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Número da propriedade: 23208521 - 91586 Lichtenau

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann

Karlstraße 9 Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com