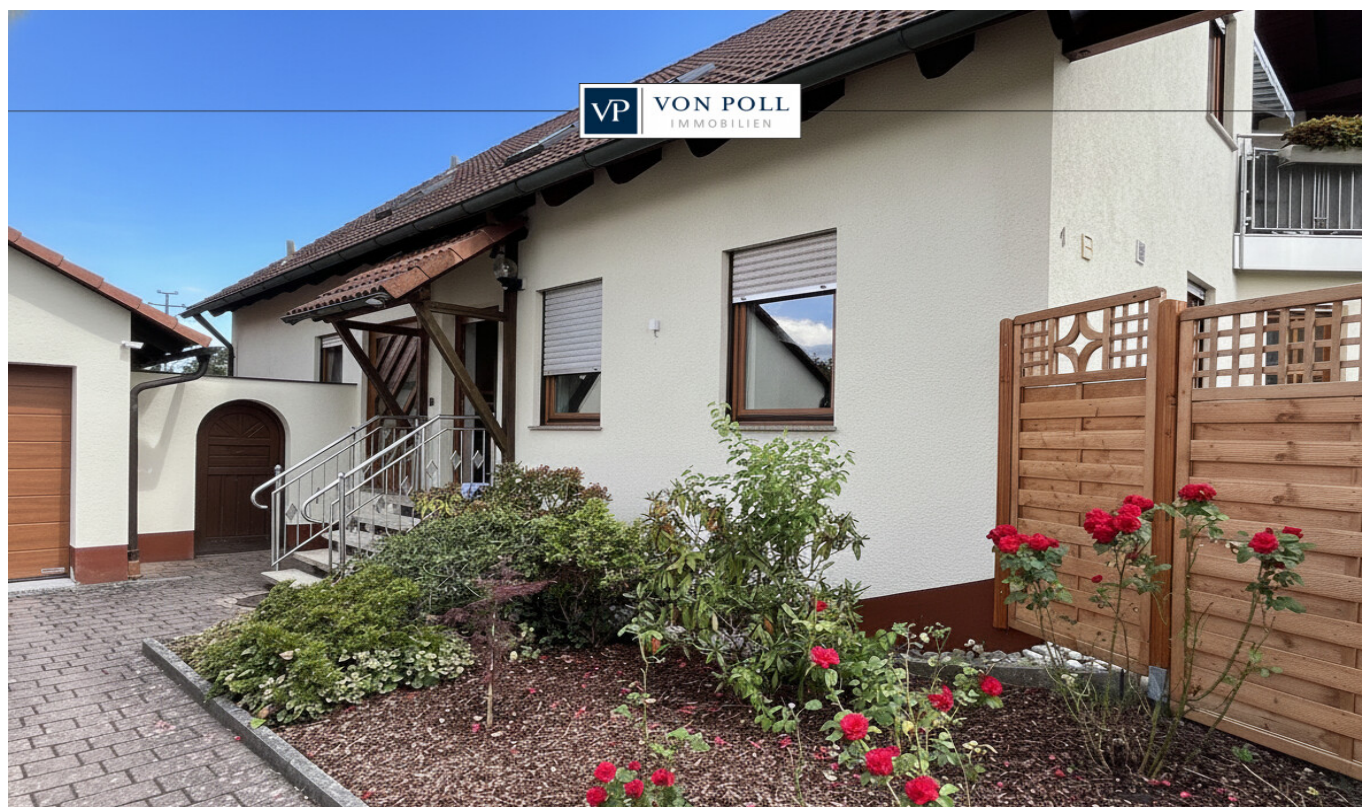


Lichtenau

Großzügige Erdgeschosswohnung mit traumhaftem Garten in Lichtenau

Número da propriedade: 26208868



PREÇO DO ALUGUEL: 800 EUR • ÁREA: ca. 100 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26208868 - 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: 26208868 - 91586 Lichtenau

Numa vista geral

Número da propriedade	26208868
Área	ca. 100 m ²
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1990
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço do aluguel	800 EUR
Custos adicionais	350 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26208868 - 91586 Lichtenau

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	103.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	21.07.2036	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1990

Número da propriedade: 26208868 - 91586 Lichtenau

O imóvel



Número da propriedade: 26208868 - 91586 Lichtenau

O imóvel



Número da propriedade: 26208868 - 91586 Lichtenau

O imóvel



Número da propriedade: 26208868 - 91586 Lichtenau

O imóvel



Número da propriedade: 26208868 - 91586 Lichtenau

O imóvel



Número da propriedade: 26208868 - 91586 Lichtenau

O imóvel



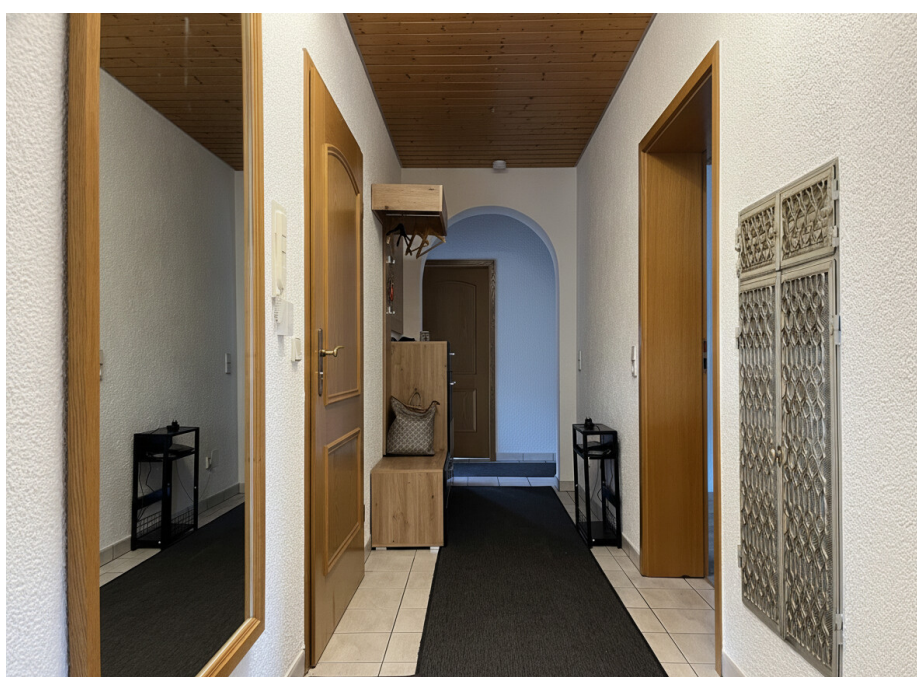
Número da propriedade: 26208868 - 91586 Lichtenau

O imóvel



Número da propriedade: 26208868 - 91586 Lichtenau

O imóvel



Número da propriedade: 26208868 - 91586 Lichtenau

O imóvel



Número da propriedade: 26208868 - 91586 Lichtenau

Plantas dos pisos

Erdgeschoss



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: 26208868 - 91586 Lichtenau

Uma primeira impressão

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung in einem Zweifamilienhaus bietet Ihnen ein komfortables Zuhause mit großzügigem Grundriss, einem liebevoll angelegten Garten und einer ruhigen Wohnatmosphäre.

Über den gemeinsamen Hauseingang gelangen Sie in das Treppenhaus, von dem aus beide Wohneinheiten sowie der Keller erreichbar sind.

Die Wohnung empfängt Sie mit einem zentralen Flur, der alle Räume miteinander verbindet. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung ein helles und einladendes Wohngefühl vermittelt. Von hier aus gelangen Sie über gleich zwei Terrassenzugänge direkt in den wunderschön angelegten, großen Garten, der ausschließlich den Mietern der Erdgeschosswohnung zur Verfügung steht – ein idealer Ort zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein.

Die Küche ist sowohl vom Flur als auch vom Essbereich aus erreichbar und bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Abstellkammer mit Fenster, die zusätzlichen Stauraum bietet.

Im privaten Wohnbereich erwarten Sie ein Gäste-WC, ein Kinderzimmer sowie ein großzügiges Schlafzimmer. Das geräumige Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC ausgestattet und wurde zudem behindertengerecht gestaltet.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die Waschmaschine kann sowohl im Badezimmer als auch im gemeinschaftlichen Keller angeschlossen werden. Ein PKW-Stellplatz rundet dieses attraktive Mietangebot ab.

Freuen Sie sich auf ein gepflegtes Zuhause mit viel Platz, einer durchdachten Raumaufteilung und einem wunderschönen Garten in angenehmer Wohnlage von Lichtenau.

Número da propriedade: 26208868 - 91586 Lichtenau

Detalhes do equipamento

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- Erdgeschosswohnung in einem Zweifamilienhaus
- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich
- Einbauküche vorhanden
- Praktische Abstellkammer mit Fenster
- Zwei Terrassenzugänge
- Überdachter Bereich der Terrasse
- Wunderschön angelegter Garten zur alleinigen Nutzung
- Behindertengerechtes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Großzügiges Schlafzimmer und Kinderzimmer
- Eigener Kellerraum
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer und/oder Keller
- PKW-Stellplatz inklusive
- Ruhige Wohnlage in Lichtenau
- Frei ab sofort

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.

Número da propriedade: 26208868 - 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 Kinderspielflächen, ein Fitness-Studio, ein Golfclub und besonders beliebt im Sommer das Freibad Lichtenau. Für Kulturbeführer gibt es die wunderschöne, mittelalterliche Feste Lichtenau zu besichtigen, welche den alten Ortskern dominiert.

Número da propriedade: 26208868 - 91586 Lichtenau

Outras informações

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número da propriedade: 26208868 - 91586 Lichtenau

Pessoa de contacto

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

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com