

Lichtenau

# Großzügiges Einfamilienhaus für die ganze Familie

VP azonosító: 24208639a



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

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 175 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 745 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

## Áttekintés

VP azonosító	24208639a
Hasznos lakótér	ca. 175 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	8
Hálószobák	5
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1981
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Garázs

Vételár	399.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2014
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 70 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	24.11.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	167.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1981

VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

## Az ingatlan



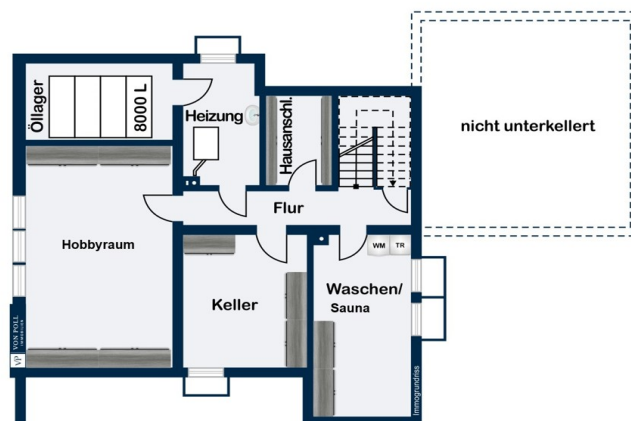
VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

## Az ingatlan



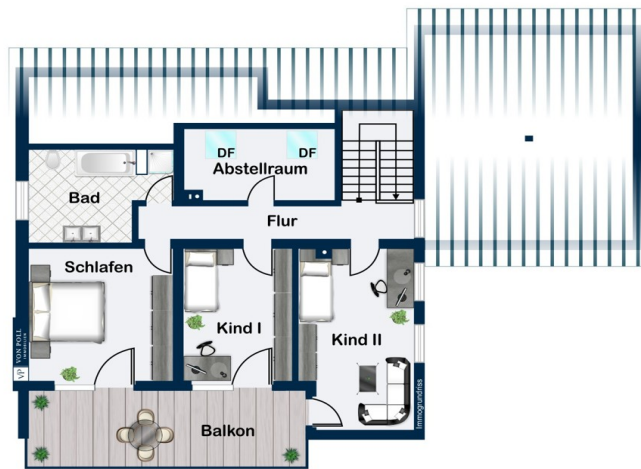
VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

## Az els? benyomás

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Hier verwirklichen Sie Ihren Traum vom großzügigen Wohnen. Das geschmackvolle Einfamilienhaus mit Garage, Baujahr 1981, wurde in Massivbauweise auf einem ca. 745 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Es entspricht hinsichtlich Ausstattung einem durchaus gehobenen Standard und liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung. Es eignet sich ideal für eine Familie, die sich den Traum vom eigenen Haus erfüllen möchte. Sie betreten das Haus durch den überdachten Hauseingang trockenen Fußes und befinden sich im Windfang. Geradeaus gelangen Sie in die offen gehaltene Diele mit Treppenaufgang. Rechterhand führt der Flur weiter in die Garderobe mit Einbauschränk. Hier finden Sie ausreichend Stauraum für Jacken, Mäntel und vieles mehr. Der Flur mündet in das geräumige Arbeitszimmer mit Blick in den Garten. Das Zimmer eignet sich ebenfalls hervorragend als geräumiges Elternschlafzimmer. Das angrenzende Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC ermöglicht das ebenerdige Wohnen im Erdgeschoss. Der weitläufige, offen gehaltene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück dieser Ebene. Der Essbereich bietet reichlich Platz für einen großen Esstisch zum gemeinsamen Zusammensitzen mit Freunden und Familie. Von hier aus gelangen Sie auch auf die teilüberdachte Südterrasse mit Übergang in den Garten. Das geräumige Wohnzimmer ist ein echter Hingucker, denn es bietet ausreichend Platz für eine Couch zum Entspannen mit der ganzen Familie. Durch die Schiebetüre erreichen Sie den nachträglich angebrachten Wintergarten. Hier können Sie ganzjährig wind- und wettergeschützt den Ausblick in Ihren Garten genießen. Die Treppe mit Holzgeländer führt nach oben in das Dachgeschoss. Durch den hohen Kniestock in allen Räumen bietet sich viel Stellfläche. Über den Flur erreichen Sie das die beiden Kinderzimmer, das Büro und das Schlafzimmer. Alle Schlafräume verfügen über einen direkten Zugang zum großzügigen und überdachten Balkon. Das Tageslichtbadezimmer verfügt über zwei Waschbecken, eine Badewanne sowie eine Dusche. Das WC mit Waschtisch und Tageslicht befindet sich nebenan. Der Dachboden des Wohnhauses wurde nachträglich zum Wohnraum ausgebaut. Hier befinden sich neben dem kleinen Vorraum, auch ein Ankleidezimmer und ein Jugendzimmer. Der Bereich eignet sich ideal für Teenager. Jede Menge Stauraum finden Sie Keller des Hauses. Zusätzlich verfügt der Keller über einen beheizten Hobbyraum mit Tageslicht. Ihre PKW's parken Sie bequem in der Doppelgarage mit elektrischen Toren oder im Hof des Anwesens. Das Haus verfügt über einen direkten Zugang zur Garage. Ihre Einkäufe tragen Sie somit trockenen Fußes ins Haus. Der Garten wird im Sommer zum erweiterten Wohnzimmer. Hobbygärtner können sich hier den Traum vom eigenen Garten erfüllen. Das Anwesen eignet sich ideal für Familien, die das großzügige Wohnen suchen. Mittelfristig sind einige Modernisierungen,

wie z.B. Heizung, Dachdämmung, Fenster etc. erforderlich. Überzeugen Sie sich selbst von der tollen Lage und dem Potenzial dieses Hauses vor Ort. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

## Részletes felszereltség

Details in der Zusammenfassung:

- Einfamilienhaus Baujahr 1981
- Ruhige und grüne Wohngegend
- Ca. 745 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Überdachter Hauseingang
- Windfang und Diele – Garderobenbereich mit Einbauschränk
- Gäste-Badezimmer im EG
- Vielseitiges Schlafzimmer im EG
- Küche mit gepflegter Einbauküche und Speisekammer
- Offenes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Wintergarten
- Großzügige, teilüberdachte, windgeschützte Terrasse
- Offener Treppenaufgang aus der Diele
- Zwei geräumige Kinderzimmer mit Balkonzugang im DG
- Zusätzlicher Abstellraum
- Badezimmer mit zwei Waschbecken, Dusche und Badewanne
- Separates WC mit Tageslicht
- Großes Schlafzimmer mit viel Stellfläche und bodentiefer Fensterfront
- Südbalkon mit Blick in den Garten
- Ausgebauter Dachboden mit Jugendzimmer
- Lagerfläche und Hobbyraum im Keller
- Eingewachsener und pflegeleicht angelegter Garten mit Rasenfläche und Stauden
- Doppelgarage mit elektrischem Tor

VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

## Minden a helyszínr?!

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 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 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.

VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 167.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist F.  
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.

VP azonosító: 24208639a - 91586 Lichtenau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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