Lichtenau

Wohnen für die große Familie! Freistehendes Einfamilienhaus mit separatem Baugrundstück

Objektnummer: 24208639

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 549.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 175 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 1.475 m²

Objektnummer: 24208639 - 91586 Lichtenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24208639 - 91586 Lichtenau

Auf einen Blick

Objektnummer	24208639
Wohnfläche	ca. 175 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1981
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24208639 - 91586 Lichtenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.11.2034
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	167.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 24208639 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24208639 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24208639 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24208639 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24208639 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24208639 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24208639 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24208639 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24208639 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24208639 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24208639 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24208639 - 91586 Lichtenau

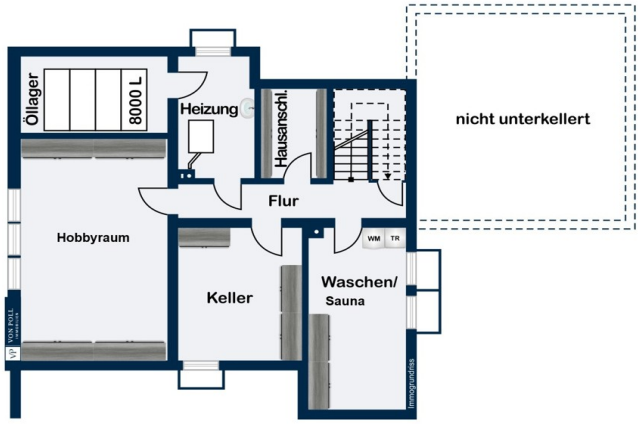
Die Immobilie

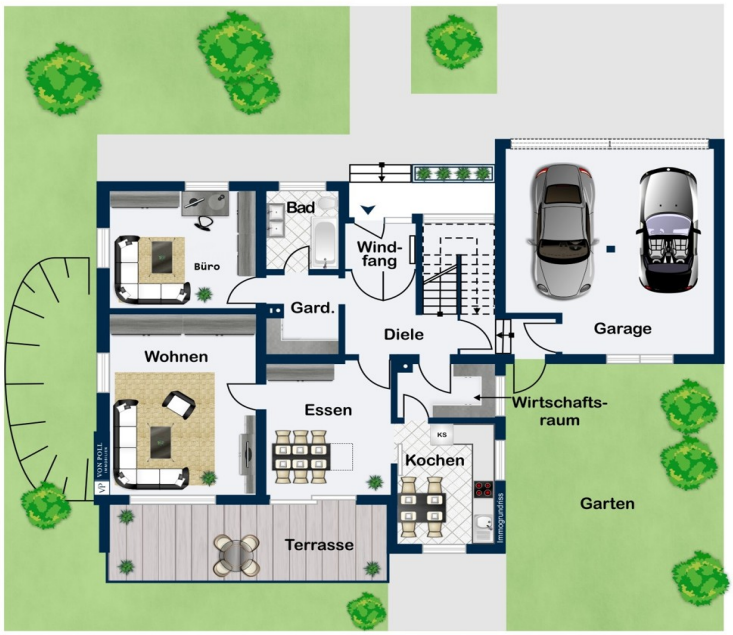
Objektnummer: 24208639 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

Objektnummer: 24208639 - 91586 Lichtenau

Grundrisse




Bad
Wind-
fang
Büro
Gard.
Diele
Garage
Wohnen
Essen
Wirtschafts-
raum
KS
Kochen
Garten
Terrasse

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24208639 - 91586 Lichtenau

Ein erster Eindruck

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. 1.475 m² großen Grundstück errichtet und verfügt über einen separaten Bauplatz. 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. Der weitläufige Garten rundet das Anwesen ab.

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 Einbauschrank. 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 weitläufige Garten mit der großen Rasenfläche, Bäumen und Sträuchern ist das Paradies für Hobbygärtner. Zudem besteht das Grundstück aus zwei separaten Flurstücken. Der unbebaute Gartenbereich ist als weiterer vollständiger Bauplatz ausgewiesen und kann jederzeit nach dem gültigen Bebauungsplan bebaut werden.

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.

Objektnummer: 24208639 - 91586 Lichtenau

Ausstattung und Details

Details in der Zusammenfassung:
-Einfamilienhaus Baujahr 1981
-Ruhige und grüne Wohngegend
-Ca. 1.475 m² Grundstücksfläche
-Zwei separate Flurstücke – zusätzliches Baugrundstück
-Überdachter Hauseingang
-Windfang und Diele – Garderobenbereich mit Einbauschrank
- 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
- Grundstück ringsum eingefriedet
- Doppelgarage mit elektrischem Tor

Objektnummer: 24208639 - 91586 Lichtenau

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24208639 - 91586 Lichtenau

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 167.10 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 24208639 - 91586 Lichtenau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com