

Lichtenau

## Elegantes Anwesen in schöner Wohnsiedlung mit Pool und herrlichem Garten!

Número de propiedad: 25208705



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

PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 265 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.344 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25208705          |
| Superficie habitable | ca. 265 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 6                 |
| Dormitorios          | 4                 |
| Baños                | 3                 |
| Año de construcción  | 1975              |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje        |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 695.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2018                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 105 m²                                                                |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón   |

Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 08.05.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 124.80 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1975                   |

Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



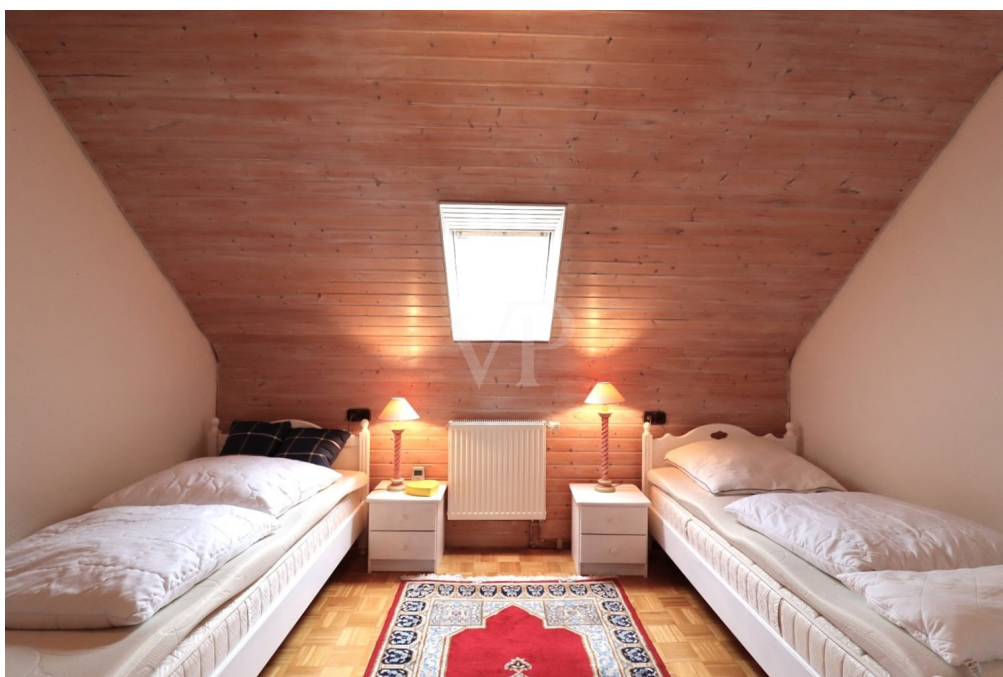
Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## La propiedad



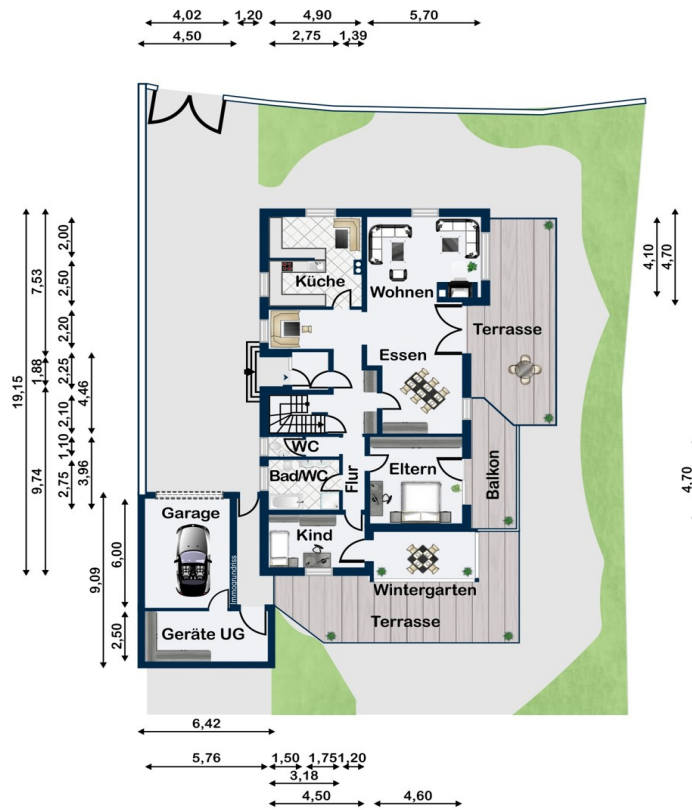
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

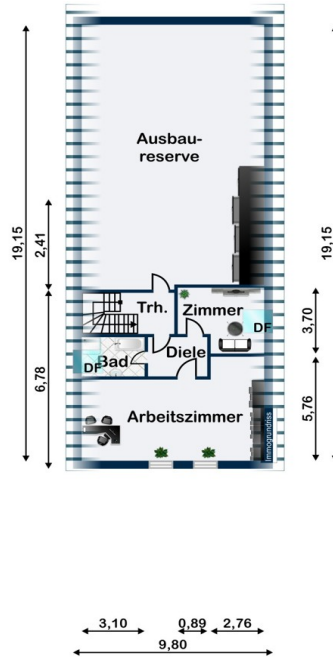
## Planos de planta



Kellergeschoss



Erdgeschoss

**Dachgeschoss**

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## Una primera impresión

Wer das Außergewöhnliche sucht, fühlt sich hier angesprochen. Schon auf die Distanz wird deutlich: Dieses herrschaftliche Anwesen ist etwas ganz Besonderes. Ein Familienhaus, das allen Anforderungen des Lebens gerecht wird. Die Lage des Anwesens ist charakterisiert durch sehr viel Natur abseits jeglicher Hektik.

Das freistehende Einfamilienhaus zeichnet sich durch eine solide Bauweise, eine gehobene Innenausstattung und besondere Außenanlagen aus. Das Wohnhaus wurde 1975 in Massivbauweise auf einem ca. 1.344 m<sup>2</sup> großen, sonnigen Grundstück mit Doppelgarage errichtet und bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 265 m<sup>2</sup>. Beheizt wird das Wohngebäude mit einer 2010 installierten Gaszentralheizung. Der Kachelofen im Wohnzimmer verbreitet in den Wintermonaten angenehme Wärme und gemütliche Atmosphäre. Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Der Bauherr hat auf solide Bauweise geachtet, hochwertige Materialien eingesetzt und das Anwesen über die Jahre stetig modernisiert. Die Architektur des Hauses ist klassisch und zeitlos. Der große Wellnessbereich im Untergeschoss lädt zum Entspannen ein und bietet Ihnen u. a. einen Innenpool mit Gegenstromanlage, eine Infrarotkabine und eine Dusche. Weiterhin im Unterschoss neben dem Technikraum zwei Lagerräume, ein Partyraum, eine Küche, ein weiteres Duschbad, ein Schlafzimmer, eine Waschküche und ein Wintergarten mit Ausgang in den Garten.

Das repräsentative Wohngebäude besticht durch seine lichtdurchfluteten und sonnigen Räume. Besonders hervorzuheben sind die beiden Wintergärten und die Terrassenflächen des Hauses, die bei schönem Wetter zu Outdoor-Zimmern werden. Der Swimming-Pool und die Liegeflächen ringsum ergänzen den Außenbereich. Durch immergrüne Hecken ist Ihre Privatsphäre auch im Außenbereich perfekt geschützt.

Haus und Grundstück befinden sich in einem sehr guten, gepflegtem Gesamtzustand. Das Mauerwerk ist massiv und die Böden im Haus sind mit Parkett, Fliesen, Kork und Laminat versehen. Die Fenster und bodentiefen Schiebetüren wurden bereits in Kunststoff, 2-fach verglast, getauscht. Die Gehwege um das Haus, vor der Garage sowie der Weg zum Gartenhaus sind alle gepflastert. Der liebevoll angelegte Traumgarten ist zu jeder Jahreszeit ein Blickfang. Im Frühling blühen verschiedene Ziersträucher wie Schneeball, Flieder und Magnolie zusammen mit Tulpen, Primeln und Steinkraut. Besondere Akzente im Sommer setzen die Rosen und die verschiedenen Laubgehölze mit den unterschiedlichen Blattformen, umgeben von blühenden niedrig wachsenden Stauden, gefolgt von der prächtigen Laubfärbung im Herbst. Koniferen unterschiedlicher

Arten und Bambus erfreuen ganzjährig mit frischem Grün. Niedrig wachsende Bodendecker und verschiedene Kräuter schaffen eine gelungene Verbindung und runden das Gesamtbild des Gartens vollendet ab.

Die großzügigen Räumlichkeiten des Wohnhauses mit schönen Details, sowie der eingewachsene und gepflegte Garten machen dieses Anwesen einzigartig und ist ein Paradies für Naturliebhaber und Familien, die Wert auf ein angenehmes Wohnen mit Privatsphäre legen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Lassen Sie Ihre Immobilienträume wahr werden und überzeugen Sie sich von der Qualität dieses Anwesens, bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und Telefonnummer. Wir freuen uns auf Sie.

Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## Detalles de los servicios

Hier die Details zusammengefasst:

- Ruhige, naturnahe Lage - Infrastruktur am Ort
  - Hochwertige Gesamtausstattung: Rauchglastüren, Marmorfensterbänke, Stäbchenparkett
  - Interessanter Grundriss - großzügiger Eingangsbereich, Garderobeneinbauschränk
  - Gegensprechanlage EG und DG
  - Große Fensterfronten mit Blick in die Ferne und in die Natur
  - 2-fach-verglaste Fenster, Rollläden – im Untergeschoss schmiedeeiserne Fenstergitter
  - Maßgefertigte Fliegengitter und Fliegengitterschiebetüren
  - Verschieden farbige Holzdecken - teils mit LED-Deckenlichtspots
  - Offener Wohn-/Essbereich mit Panoramafenster und Kachelofen
  - Einbauküche mit Elektrogeräten und Kochinsel
  - Gäste-WC
  - Tageslichtbad mit Wanne, Glasdusche, Waschtisch, Spiegelschrank und WC
  - Terrasse mit Markise, Balkon, 2 Wintergärten
  - Waschküche mit Terrassen-/Gartenzugang
  - Holzofen im UG
  - Edelstahlinnenpool mit Gegenstromanlage – großer Wellnessbereich - Partyraum
  - Außenpool mit Liegeflächen
  - Gartenhaus - Gartenbeleuchtung
  - Reichlich Ausbaureserve im Dachgeschoss – Anschlüsse bereits vorhanden
  - Sehr gepflegte Außenanlage, grün eingewachsen, Rosengarten – Pflasterwege um das Haus
  - Grundstück ringsum eingezäunt – elektrisches Eingangstor
  - Unterkellerte Doppelgarage mit elektrischem Rollltor
  - Weitere Frestellplätze
- Auszug der Modernisierungen der letzten Jahre:
- Dach teilausgebaut, gedämmt – Ausbaureserve vorhanden, z. B. für weitere Schlafzimmer oder Hobbyraum
  - Fassadenanstrich
  - Außenwände innengedämmt
  - Elektrik und Schaltschränke aktueller Standard – Etagen separat abgesichert
  - Fenster erneuert 2003 – teilweise maßgefertigte Fliegengitter und Schiebetüren angebracht
  - Wintergartenanbau 2004
  - Innenwände/-decken neu verputzt, teils Holzdecken mit Leuchtspots

- Dekorative Deckenbalken
- Badezimmer modernisiert – hochwertige Markenarmaturen – Eckbadewanne
- Gast-WC im EG, 2005
- Heizungsanlage Gas, 2010
- Fußböden aufbereitet/erneuert EG, 2018
- Hauseingangstreppe Granit mit Edelstahlhandlauf
- Terrassenbeläge, Pflaster Zufahrt und Gartenwege erneuert
- Innenpool mit Gegenstromanlage
- Außenpool mit Beheizung, Solar-Anlage auf der Garage angebracht, 2016
- Doppelgarage mit elektrischem Rolltor

Die außergewöhnliche Liegenschaft ist vor allem wegen des gepflegten Gesamtzustandes und der idyllischen Lage ein besonderes Angebot! Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität des Anwesens vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## Todo sobre la ubicación

Die Marktgemeinde Lichtenau bietet Ihnen eine perfekt vorhandene Infrastruktur. Das besondere Anwesen steht in einer reiner Wohnsiedlung mit Blick in die Natur.

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, Apotheke, Ärzte 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 einem niedergelassenen Hausarzt 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. Fränkische Gastwirtschaften laden zur Einkehr ein. Ebenso überzeugen die verschiedenen Vereine des Ortes mit einem vielseitigen Angebot. Nicht zu vergessen Kinderspielplätze, 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.

Número de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 124.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

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.

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 de propiedad: 25208705 - 91586 Lichtenau

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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