Lichtenau

Attractive and well-maintained property – versatile and ready for immediate use!

Property ID: 24208643



PURCHASE PRICE: 0 • ROOMS: 16 • LAND AREA: 2245 m²

Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

At a glance

Property ID	24208643
Rooms	16
Year of construction	1901
Type of parking	30 x Outdoor parking space

Purchase Price	Auf Anfrage
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 900 m²
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 640 m²

Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	06.11.2034

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	245.4 kWh/m²a
Year of construction according to energy certificate	1901

Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

The property

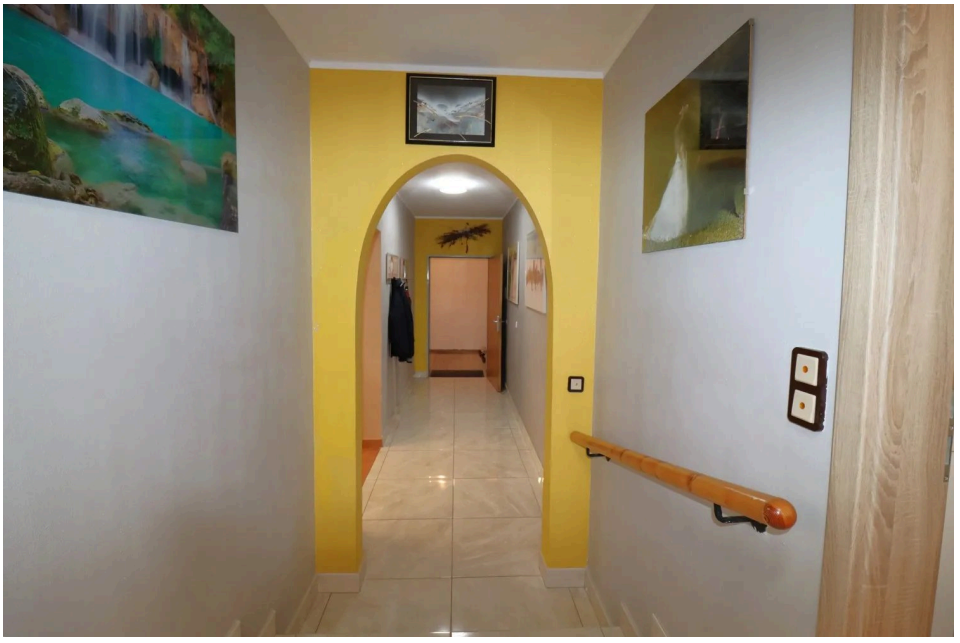




Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

The property

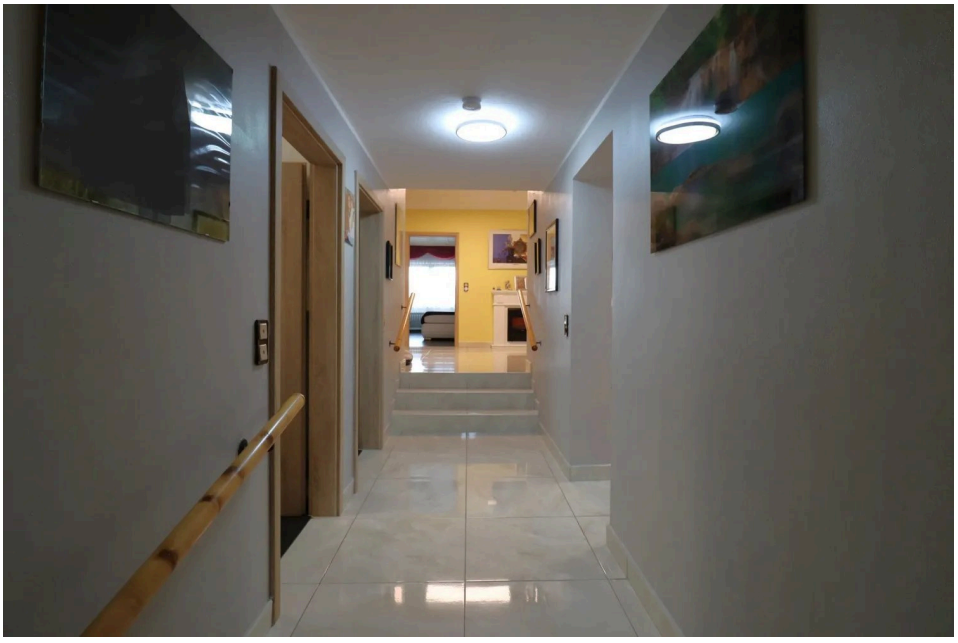




Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

A first impression

This meticulously maintained property combines a restaurant, accommodations, and a spacious owner's apartment on a plot of approximately 2,245 m², offering a perfect blend of business and residential comfort. The restaurant, guest rooms, and holiday apartment have been partially modernized since 2018 and are presented in an inviting and well-maintained condition – ideal for guests and the successful operation of a hospitality business. The interior features two spacious halls – one accommodating up to 70 guests and the other up to 140. The outdoor area offers seating for 120 people and includes a private playground, a great bonus for families. The professional kitchen is fully equipped and includes three cold storage rooms. The property offers seven well-appointed guest rooms, each with its own bathroom. These consist of one triple room, four double rooms, and two single rooms. In addition, there is a comfortable holiday apartment with a kitchen, private bathroom, and finished attic. There is also potential for the construction of an additional holiday apartment, creating further opportunities for overnight guests. The approximately 220 m² owner's apartment has been modernized since 2018 and offers generous living comfort with its six rooms, a spacious kitchen, separate WC, and balcony. Two additional, smaller apartments, each with two rooms and a private bathroom, complete the living concept and offer flexibility for the owner or staff. The expansive courtyard has 30 parking spaces, providing ample parking for guests and employees. The heating system dates back to 2002, and the burner was replaced in 2024, ensuring state-of-the-art energy efficiency. The property also includes the leased shooting range (on a long-term lease). This charming and well-maintained property offers an excellent opportunity to operate a restaurant combined with guest rooms and a spacious owner's apartment. The ongoing modernization measures, the versatile spaces, and the attractive location make this property a truly compelling offering for forward-thinking investors and operators. Please do not hesitate to contact us for further information or to arrange a viewing. We look forward to personally introducing you to this extraordinary home.

Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 2.245 m² Grundstücksfläche
- Ca. 260 m² Wohnfläche
- Ca. 260 m² Gastrobereich
- Sehr gepflegtes Anwesen
- 7 Fremdenzimmer mit eigenem Badezimmer (Dusche, WC, Waschbecken)
- 1 Dreibettzimmer
- 4 Doppelzimmer
- 2 Einzelzimmer
- 1 Ferienwohnung (Küche, eigenes Badezimmer, Spitzboden ausgebaut)
- Ausbaureserve für eine weitere Ferienwohnung
- Große Eigentümer Wohnung ca. 220 m² seit 2018 modernisiert
- 6 Zimmer Wohnung mit großzügiger Küche, separates WC, Balkon
- Zwei 2-Zimmer Wohnungen mit eigenen Badezimmer (ohne Küche)
- 2 Säle für die Gastronomie im Innenbereich
- Erster Saal, Platz für 70 Gäste, zweiter Saal, Platz für 140 Gäste
- Außenbereich Platz für 120 Gäste mit eigenen Spielplatz
- Gastroküche mit 3 Kühlräumen
- 30 Stellplätze im Innenhof
- Heizung von 2002 und Brenner von 2024
- Seit 2018 wurden stetig Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

All about the location

Lichtenau liegt im romantischen Herzen Mittelfrankens, zwischen Ansbach und Nürnberg. Diese charmante Kleinstadt bietet eine malerische und ländliche Umgebung, geprägt von weiten Feldern, grünen Wäldern und idyllischen Flussläufen. Besonders charakteristisch für Lichtenau ist die imposante, gut erhaltene Festungsanlage, die dem Ort historischen Charme und einen besonderen kulturellen Reiz verleiht.

Dank der Nähe zur Autobahn A6 ist Lichtenau hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden, wodurch Ansbach in rund 15 Minuten und Nürnberg in etwa 35 Minuten erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf bietet Lichtenau verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und Metzgereien sowie Cafés und Restaurants. Schulen, Kindergärten und Ärzte stehen in direkter Umgebung zur Verfügung, und die Nähe zu Ansbach sorgt für weitere Infrastruktur und Freizeitangebote.

In der Umgebung laden zahlreiche Rad- und Wanderwege zu Entdeckungstouren durch die Natur ein. Besonders das nahegelegene Fränkische Seenland ist ein beliebtes Ziel für Erholungssuchende und bietet Möglichkeiten zum Segeln, Schwimmen und Angeln. Die Region ist außerdem reich an Burgen, Schlössern und historischen Stätten, die sich ideal für Tagesausflüge eignen.

Lichtenau ist somit der perfekte Ort für all jene, die das ruhige Leben auf dem Land schätzen und gleichzeitig auf die Vorzüge der Nähe zu größeren Städten nicht verzichten möchten.

Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.11.2034.
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 136.70 kwh/(m²*a).
Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 52.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

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.

Property ID: 24208643 - 91586 Lichtenau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com