Lichtenau

Propiedad atractiva y bien mantenida: ¡versátil y lista para uso inmediato!

Número de propiedad: 24208643



PRECIO DE COMPRA: 0 • HABITACIONES: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2245 m^2

Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

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

Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

De un vistazo

Número de propiedad	24208643
Habitaciones	16
Año de construcción	1901
Tipo de aparcamiento	30 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	Auf Anfrage
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio total	ca. 900 m²
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 640 m²

Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	06.11.2034

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	245.4 kWh/m²a
Año de construcción según el certificado energético	1901

Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propiedad

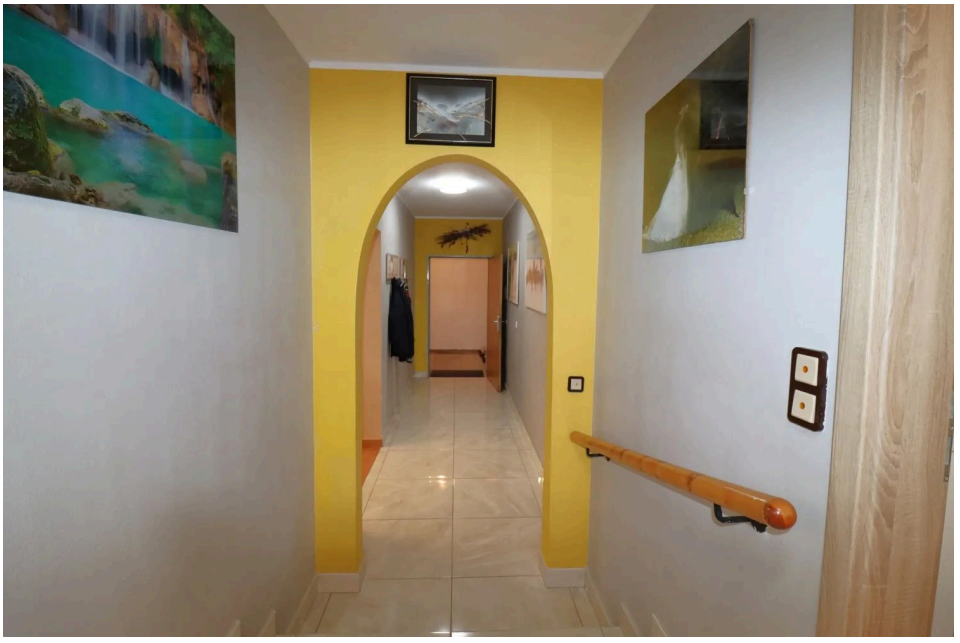




Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propiedad

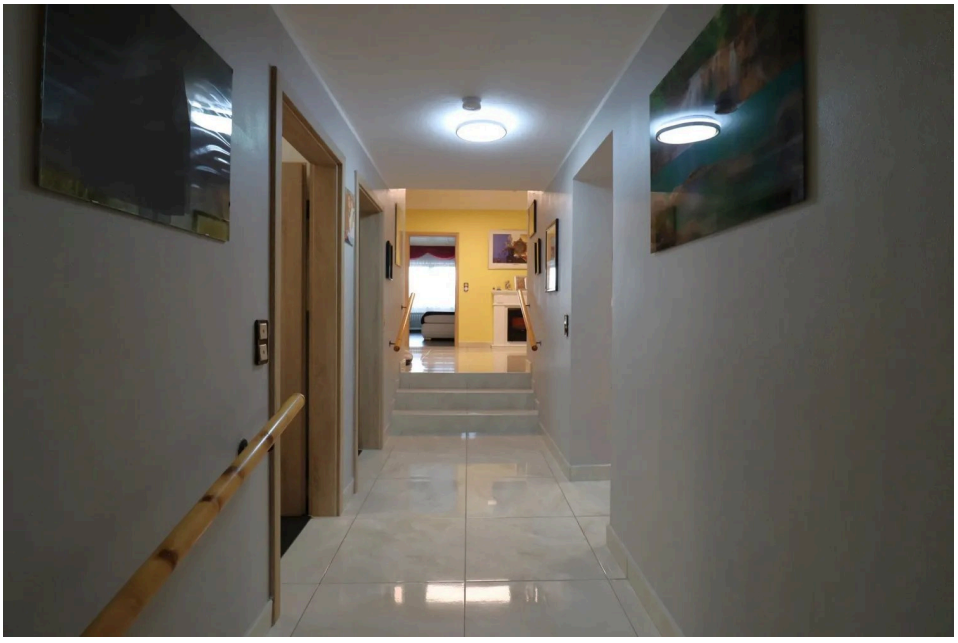




Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

Una primera impresión

Esta propiedad, cuidadosamente mantenida, combina restaurante, alojamiento y un espacioso apartamento para propietarios en una parcela de aproximadamente 2245 m², ofreciendo la combinación perfecta de comodidad para negocios y residencia. El restaurante, las habitaciones y el apartamento vacacional han sido parcialmente modernizados desde 2018 y se presentan en un estado acogedor y bien mantenido, ideal para huéspedes y para el exitoso funcionamiento de un negocio de hostelería. El interior cuenta con dos amplios salones: uno con capacidad para 70 personas y el otro para 140. La zona exterior tiene capacidad para 120 personas e incluye un parque infantil privado, una gran ventaja para familias. La cocina profesional está totalmente equipada e incluye tres cámaras frigoríficas. La propiedad ofrece siete habitaciones bien equipadas, cada una con su propio baño. Estas consisten en una habitación triple, cuatro habitaciones dobles y dos habitaciones individuales. Además, hay un cómodo apartamento vacacional con cocina, baño privado y ático terminado. También existe la posibilidad de construir un apartamento vacacional adicional, lo que ofrece más oportunidades para huéspedes que pernoctan. El apartamento del propietario, de aproximadamente 220 m², se ha modernizado desde 2018 y ofrece un amplio confort con seis habitaciones, una amplia cocina, un aseo independiente y un balcón. Dos apartamentos adicionales más pequeños, cada uno con dos habitaciones y un baño privado, completan el concepto de vivienda y ofrecen flexibilidad para el propietario o el personal. El amplio patio cuenta con 30 plazas de aparcamiento, lo que proporciona un amplio espacio para invitados y empleados. El sistema de calefacción data de 2002 y el quemador se sustituyó en 2024, lo que garantiza una eficiencia energética de vanguardia. La propiedad también incluye un campo de tiro alquilado (con contrato de arrendamiento a largo plazo). Esta encantadora y bien cuidada propiedad ofrece una excelente oportunidad para gestionar un restaurante, además de habitaciones para invitados y un espacioso apartamento del propietario. Las continuas medidas de modernización, la versatilidad de los espacios y la atractiva ubicación hacen de esta propiedad una oferta realmente atractiva para inversores y operadores con visión de futuro. No dude en contactarnos para obtener más información o concertar una visita. Esperamos presentarle personalmente esta extraordinaria vivienda.

Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24208643 - 91586 Lichtenau

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com