Lichtenau

Propriété attrayante et bien entretenue – polyvalente et prête à être utilisée immédiatement !

CODE DU BIEN: 24208643



PRIX D'ACHAT: 0 • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2245 m^2

CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24208643
Pièces	16
Année de construction	1901
Place de stationnement	30 x surface libre

Prix d'achat	Auf Anfrage
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 900 m²
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 640 m²

CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	06.11.2034

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	245.4 kWh/m²a
Année de construction selon le certificat énergétique	1901

CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propriété

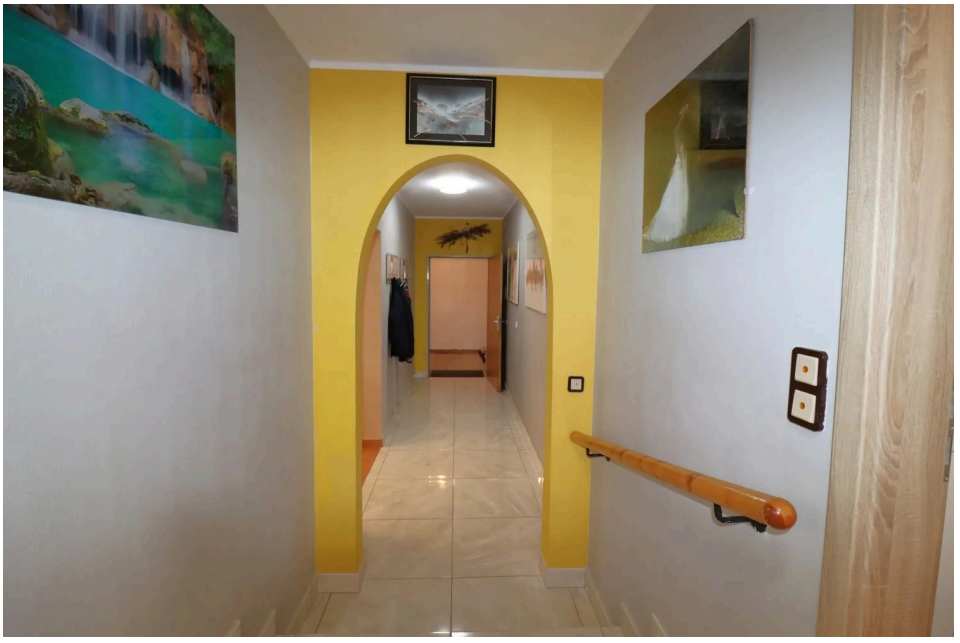




CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propriété

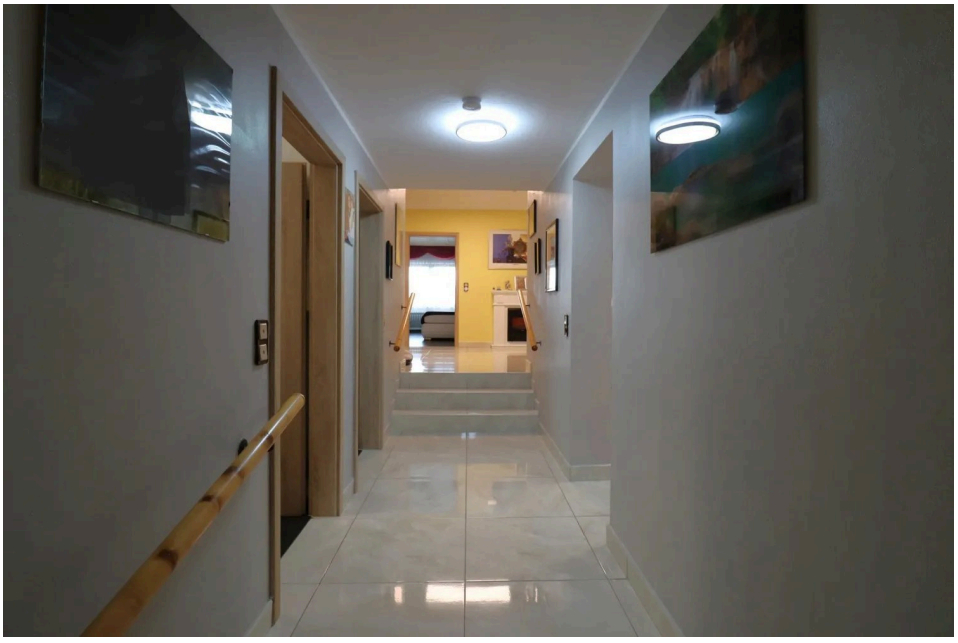




CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

Une première impression

Cette propriété, méticuleusement entretenue, combine un restaurant, des hébergements et un spacieux appartement de propriétaire sur un terrain d'environ 2 245 m², offrant un parfait équilibre entre confort professionnel et résidentiel. Le restaurant, les chambres et l'appartement de vacances ont été partiellement modernisés depuis 2018 et se présentent dans un état impeccable et accueillant, idéal pour recevoir des clients et assurer le succès d'une activité hôtelière. L'intérieur comprend deux vastes salles, l'une pouvant accueillir jusqu'à 70 personnes et l'autre jusqu'à 140. L'espace extérieur offre 120 places assises et comprend une aire de jeux privée, un atout majeur pour les familles. La cuisine professionnelle est entièrement équipée et dispose de trois chambres froides. La propriété propose sept chambres confortables, chacune avec sa propre salle de bain : une chambre triple, quatre chambres doubles et deux chambres simples. Un appartement de vacances confortable avec cuisine, salle de bain privée et combles aménagés complète l'ensemble. La construction d'un appartement de vacances supplémentaire est envisageable, offrant ainsi davantage de possibilités d'hébergement. L'appartement du propriétaire, d'une superficie d'environ 220 m², a été modernisé depuis 2018 et offre un confort de vie optimal avec ses six pièces, sa cuisine spacieuse, ses toilettes séparées et son balcon. Deux appartements supplémentaires, plus petits, chacun composé de deux pièces et d'une salle de bain privative, complètent l'espace de vie et offrent une grande flexibilité au propriétaire ou à son personnel. La vaste cour intérieure dispose de 30 places de parking, offrant un stationnement aisé pour les invités et les employés. Le système de chauffage date de 2002 et le brûleur a été remplacé en 2024, garantissant une efficacité énergétique optimale. La propriété comprend également le stand de tir loué (bail de longue durée). Cette charmante propriété, parfaitement entretenue, offre une excellente opportunité d'exploiter un restaurant avec chambres d'hôtes et un spacieux appartement de propriétaire. Les travaux de modernisation en cours, la modularité des espaces et l'emplacement privilégié font de cette propriété une opportunité exceptionnelle pour les investisseurs et exploitants visionnaires. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite. Nous serons ravis de vous faire découvrir cette demeure d'exception.

CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24208643 - 91586 Lichtenau

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com