Lichtenau

Ελκυστικό και καλοδιατηρημένο ακίνητο – ευέλικτο και έτοιμο για άμεση χρήση!

Αριθμός ακινήτου: 24208643



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 0 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 16 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2245 m^2

Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24208643
Δωμάτια	16
Έτος κατασκευής	1901
Χώρος στάθμευσης	30 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης

Τιμή αγοράς	Auf Anfrage
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Συνολική έκταση	ca. 900 m²
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 640 m²

Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	06.11.2034

Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Τελική κατανάλωση ενέργειας	245.4 kWh/m²a
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1901

Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο

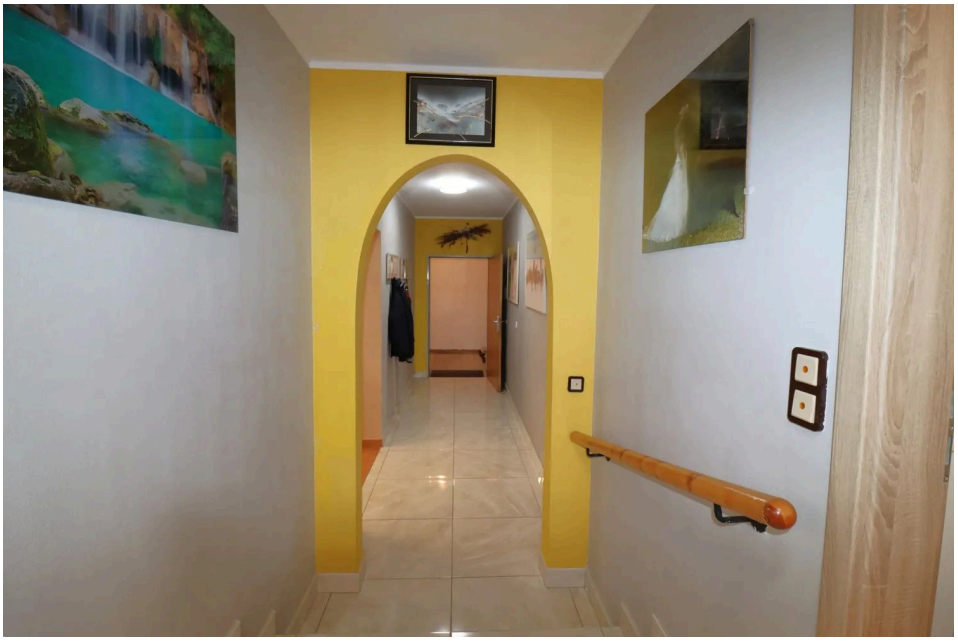




Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο

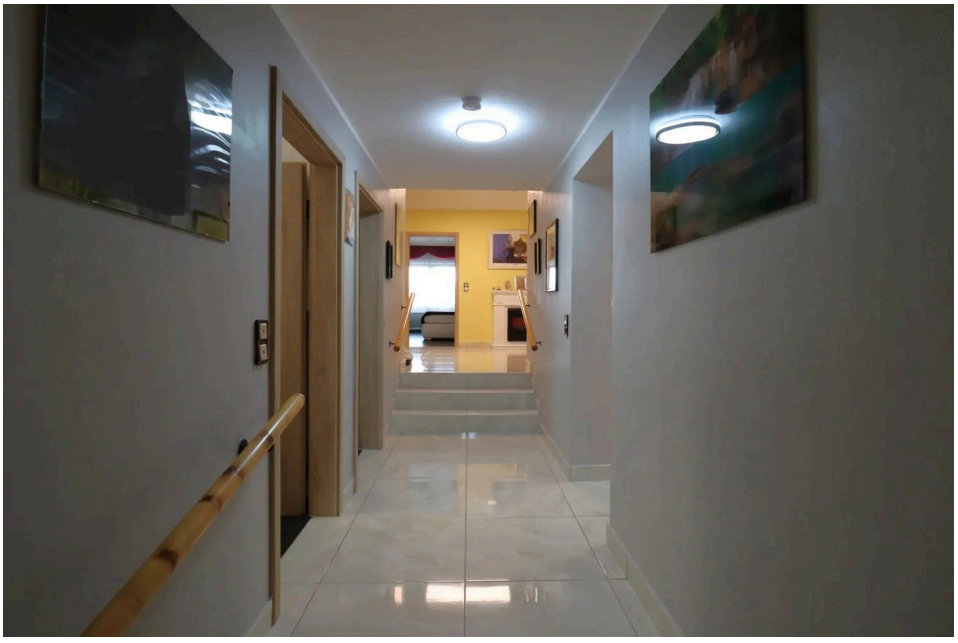




Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το σχολαστικά συντηρημένο ακίνητο συνδυάζει εστιατόριο, καταλύματα και ένα ευρύχωρο διαμέρισμα ιδιοκτήτη σε οικόπεδο περίπου 2.245 τ.μ., προσφέροντας έναν τέλειο συνδυασμό επαγγελματικής και οικιστικής άνεσης. Το εστιατόριο, τα δωμάτια επισκεπτών και το διαμέρισμα διακοπών έχουν ανακαινιστεί μερικώς από το 2018 και παρουσιάζονται σε μια φιλόξενη και καλοδιατηρημένη κατάσταση - ιδανική για επισκέπτες και την επιτυχημένη λειτουργία μιας επιχείρησης φιλοξενίας. Το εσωτερικό διαθέτει δύο ευρύχωρες αίθουσες - η μία μπορεί να φιλοξενήσει έως 70 άτομα και η άλλη έως 140. Ο εξωτερικός χώρος προσφέρει θέσεις για 120 άτομα και περιλαμβάνει ιδιωτική παιδική χαρά, ένα μεγάλο πλεονέκτημα για οικογένειες. Η επαγγελματική κουζίνα είναι πλήρως εξοπλισμένη και περιλαμβάνει τρεις ψυκτικούς θαλάμους. Το ακίνητο προσφέρει επτά άρτια εξοπλισμένα δωμάτια επισκεπτών, το καθένα με δικό του μπάνιο. Αυτά αποτελούνται από ένα τρίκλινο δωμάτιο, τέσσερα δίκλινα δωμάτια και δύο μονόκλινα δωμάτια. Επιπλέον, υπάρχει ένα άνετο διαμέρισμα διακοπών με κουζίνα, ιδιωτικό μπάνιο και τελειωμένη σοφίτα. Υπάρχει επίσης η δυνατότητα κατασκευής ενός επιπλέον διαμερίσματος διακοπών, δημιουργώντας περαιτέρω ευκαιρίες για διανυκτέρευση. Το διαμέρισμα του ιδιοκτήτη, περίπου 220 τ.μ., έχει εκσυγχρονιστεί από το 2018 και προσφέρει άφθονη άνεση διαβίωσης με τα έξι δωμάτια, μια ευρύχωρη κουζίνα, ξεχωριστό WC και μπαλκόνι. Δύο επιπλέον, μικρότερα διαμερίσματα, το καθένα με δύο δωμάτια και ιδιωτικό μπάνιο, ολοκληρώνουν την ιδέα του διαβίωσης και προσφέρουν ευελιξία στον ιδιοκτήτη ή το προσωπικό. Η εκτεταμένη αυλή διαθέτει 30 θέσεις στάθμευσης, παρέχοντας άφθονο χώρο στάθμευσης για τους επισκέπτες και τους υπαλλήλους. Το σύστημα θέρμανσης χρονολογείται από το 2002 και ο καυστήρας αντικαταστάθηκε το 2024, εξασφαλίζοντας ενεργειακή απόδοση αιχμής. Το ακίνητο περιλαμβάνει επίσης το μισθωμένο σκοπευτήριο (με μακροχρόνια μίσθωση). Αυτό το γοητευτικό και καλοδιατηρημένο ακίνητο προσφέρει μια εξαιρετική ευκαιρία για τη λειτουργία ενός εστιατορίου σε συνδυασμό με δωμάτια επισκεπτών και ένα ευρύχωρο διαμέρισμα ιδιοκτήτη. Τα συνεχιζόμενα μέτρα εκσυγχρονισμού, οι ευέλικτοι χώροι και η ελκυστική τοποθεσία καθιστούν αυτό το ακίνητο μια πραγματικά συναρπαστική προσφορά για πρωτοπόρους επενδυτές και ιδιοκτήτες. Μη διστάσετε να επικοινωνήσετε μαζί μας για περισσότερες πληροφορίες ή για να κανονίσετε μια επίσκεψη. Ανυπομονούμε να σας συστήσουμε προσωπικά σε αυτό το εξαιρετικό σπίτι.

Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 24208643 - 91586 Lichtenau

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Wittmann

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com