Lichtenau

Vonzó és jól karbantartott ingatlan – sokoldalúan felhasználható és azonnal használatba veheto!

VP azonosító: 24208643



VÉTELÁR: 0 • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 2245 m^2

VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Áttekintés

VP azonosító	24208643
Szobák	16
Építés éve	1901
Parkolási lehetoségek	30 x Felszíni parkolóhely

Vételár	Auf Anfrage
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teljes terület	ca. 900 m²
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 640 m²

VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.11.2034

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	245.4 kWh/m²a
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1901

VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan





VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan





VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan





VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan





VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan





VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan





VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan





VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan





VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan





VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan





VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan

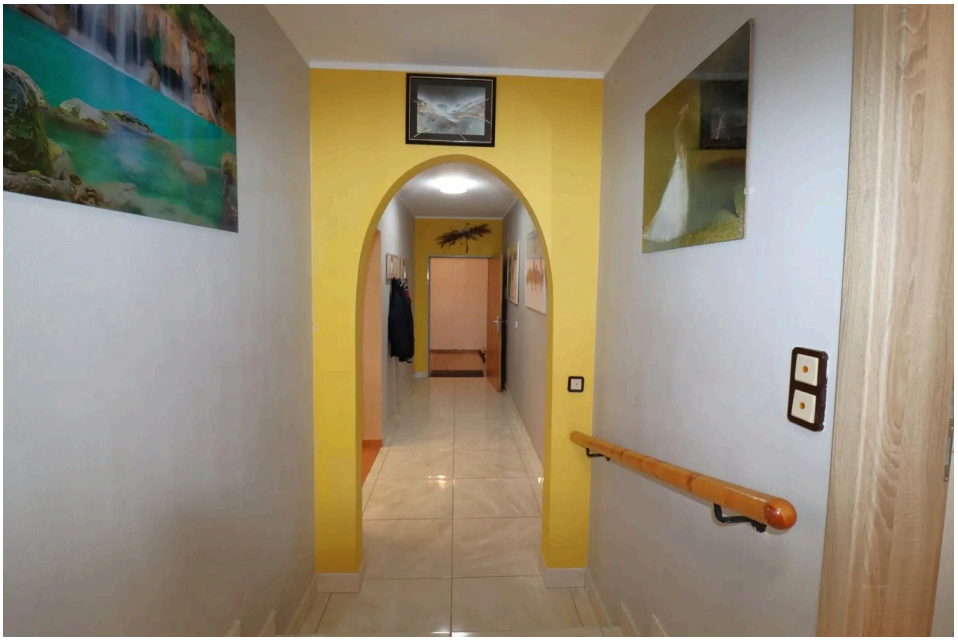




VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan





VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan





VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan

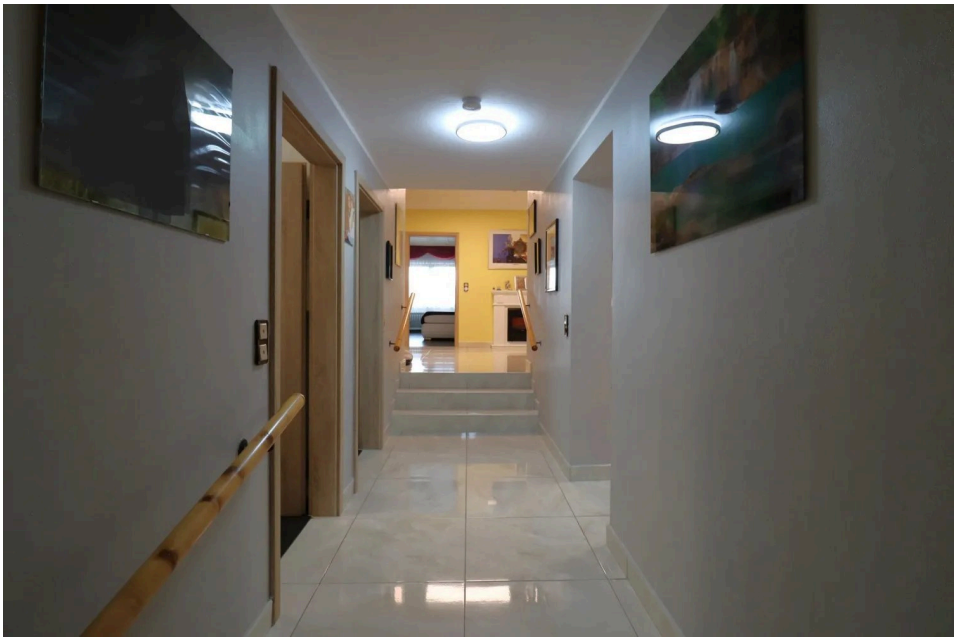




VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan





VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan





VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan





VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Az ingatlan





VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Az elso benyomás

Ez a gondosan karbantartott ingatlan egy éttermet, szállást és egy tágas lakást ötvöz egy körülbelül 2245 m²-es telken, tökéletes keverékét kínálva az üzleti és a lakhatási kényelemnek. Az étterem, a vendégszobák és az üdüloapartman 2018 óta részben modernizált, és hívogató, jól karbantartott állapotban vannak – ideális vendégek és egy vendéglátóipari vállalkozás sikeres muködéséhez. A belso térben két tágas terem található – az egyik akár 70, a másik akár 140 vendég befogadására is alkalmas. A kültéri rész 120 fo befogadására alkalmas, és egy privát játszótérrel is rendelkezik, ami nagyszeru bónusz a családok számára. A professzionális konyha teljesen felszerelt, és három hutokamrát is magában foglal. Az ingatlan hét jól felszerelt vendégszobát kínál, mindegyik saját fürdoszobával. Ezek egy háromágyas, négy kétágyas és két egyágyas szobából állnak. Ezenkívül található egy kényelmes üdüloapartman konyhával, saját fürdoszobával és befejezett padlással. Lehetoség van egy további üdüloapartman építésére is, ami további lehetoségeket teremt az éjszakai vendégek számára. A körülbelül 220 m²-es lakást 2018 óta modernizálták, és hat szobájával, tágas konyhájával, külön WC-jével és erkélyével nagyvonalú lakhatási kényelmet kínál. Két további, kisebb apartman, mindegyik kétszobás és saját fürdoszobával, teszi teljessé a lakhatási koncepciót, és rugalmasságot kínál a tulajdonos vagy a személyzet számára. A tágas udvar 30 parkolóhellyel rendelkezik, így boséges parkolási lehetoséget biztosít a vendégek és az alkalmazottak számára. A futési rendszer 2002-bol származik, a kazánt pedig 2024-ben cserélték ki, biztosítva a legmodernebb energiahatékonyságot. Az ingatlanhoz tartozik a bérelt lotér is (hosszú távú bérleti szerzodéssel). Ez a bájos és jól karbantartott ingatlan kiváló lehetoséget kínál egy vendégszobákkal kombinált étterem és egy tágas lakás üzemeltetésére. A folyamatos modernizációs intézkedések, a sokoldalú terek és a vonzó elhelyezkedés valóban vonzó ajánlattá teszik ezt az ingatlant az elore gondolkodó befektetok és üzemeltetok számára. Kérjük, ne habozzon kapcsolatba lépni velünk további információkért vagy megtekintési idopont egyeztetése érdekében. Várjuk, hogy személyesen is bemutathassuk Önnek ezt a rendkívüli otthont.

VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24208643 - 91586 Lichtenau

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com