Lichtenau

Immobile attraente e ben tenuto, versatile e pronto per l'uso immediato!

Codice oggetto: 24208643



PREZZO D'ACQUISTO: 0 • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2245 m^2

Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24208643
Vani	16
Anno di costruzione	1901
Garage/Posto auto	30 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	Auf Anfrage
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 900 m²
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 640 m²

Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	06.11.2034

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	245.4 kWh/m²a
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1901

Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

La proprietà

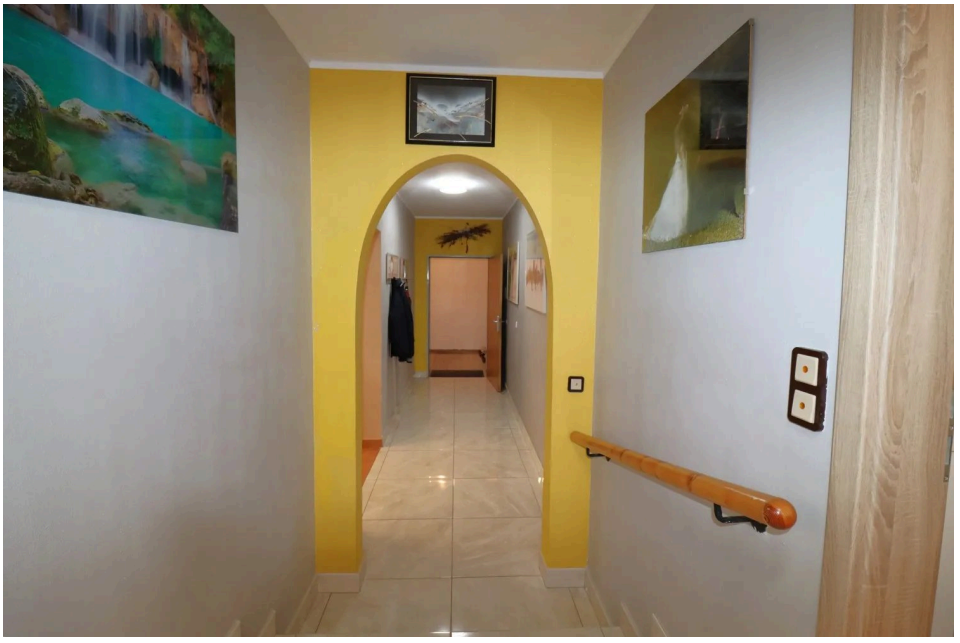




Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

La proprietà

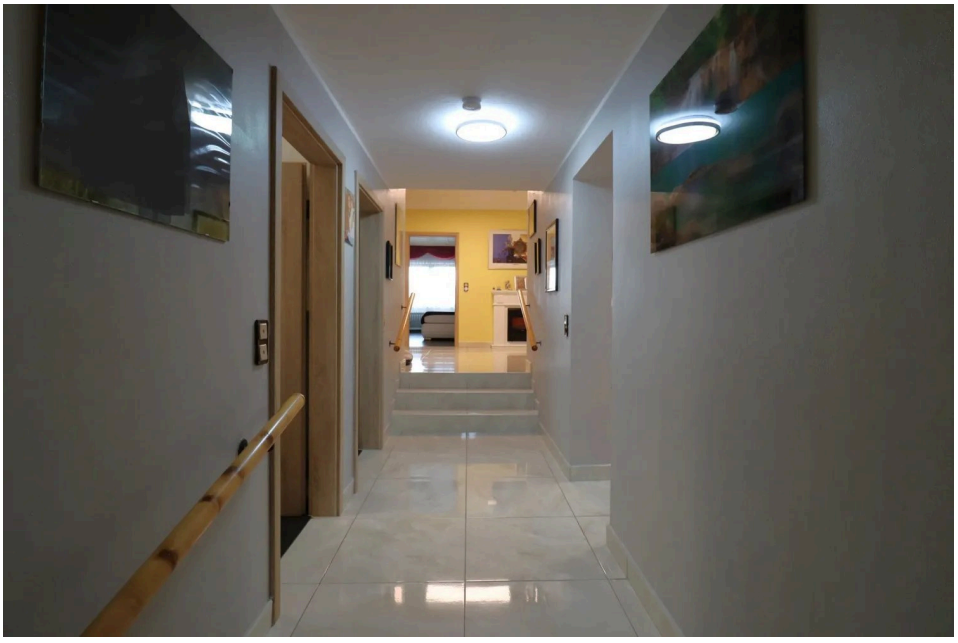




Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

Una prima impressione

Questa proprietà, curata nei minimi dettagli, combina un ristorante, alloggi e un ampio appartamento per il proprietario su un terreno di circa 2.245 m², offrendo un perfetto connubio tra comfort residenziale e commerciale. Il ristorante, le camere e l'appartamento per le vacanze sono stati parzialmente ristrutturati nel 2018 e si presentano in condizioni accoglienti e ben tenute, ideali per gli ospiti e per la gestione di un'attività ricettiva di successo. L'interno dispone di due ampie sale, una con una capienza massima di 70 persone e l'altra di 140. L'area esterna offre posti a sedere per 120 persone e comprende un parco giochi privato, un vantaggio prezioso per le famiglie. La cucina professionale è completamente attrezzata e comprende tre celle frigorifere. La proprietà offre sette camere ben arredate, ciascuna con bagno privato. Queste comprendono una camera tripla, quattro camere doppie e due camere singole. Inoltre, è presente un confortevole appartamento per le vacanze con cucina, bagno privato e mansarda rifinita. C'è anche la possibilità di costruire un ulteriore appartamento per le vacanze, creando ulteriori opportunità per gli ospiti che desiderano pernottare. L'appartamento del proprietario, di circa 220 m², è stato ristrutturato nel 2018 e offre un comfort abitativo generoso con sei locali, un'ampia cucina, un WC separato e un balcone. Due ulteriori appartamenti più piccoli, ciascuno con due locali e un bagno privato, completano il concetto abitativo e offrono flessibilità al proprietario o al personale. L'ampio cortile dispone di 30 posti auto, offrendo ampio parcheggio per ospiti e dipendenti. L'impianto di riscaldamento risale al 2002 e la caldaia è stata sostituita nel 2024, garantendo un'efficienza energetica all'avanguardia. La proprietà comprende anche il poligono di tiro in affitto (con contratto di locazione a lungo termine). Questa proprietà affascinante e ben tenuta offre un'eccellente opportunità per gestire un ristorante con camere per gli ospiti e un ampio appartamento del proprietario. I continui lavori di ammodernamento, gli spazi versatili e l'ottima posizione rendono questa proprietà un'offerta davvero interessante per investitori e gestori lungimiranti. Non esitate a contattarci per ulteriori informazioni o per fissare una visita. Non vediamo l'ora di presentarvi personalmente questa straordinaria casa.

Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24208643 - 91586 Lichtenau

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com