Lichtenau

Vielseitiges Wohn- und Geschäftsanwesen mit Gastronomie und Entwicklungspotenzial in ruhiger Lage

Objektnummer: 25208744



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 746 m² • ZIMMER: 22 • GRUNDSTÜCK: 1123 m²

Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Auf einen Blick

Objektnummer	25208744
Wohnfläche	ca. 746 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	22
Badezimmer	6
Baujahr	1920
Stellplatz	7 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	599.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	28.09.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	134.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

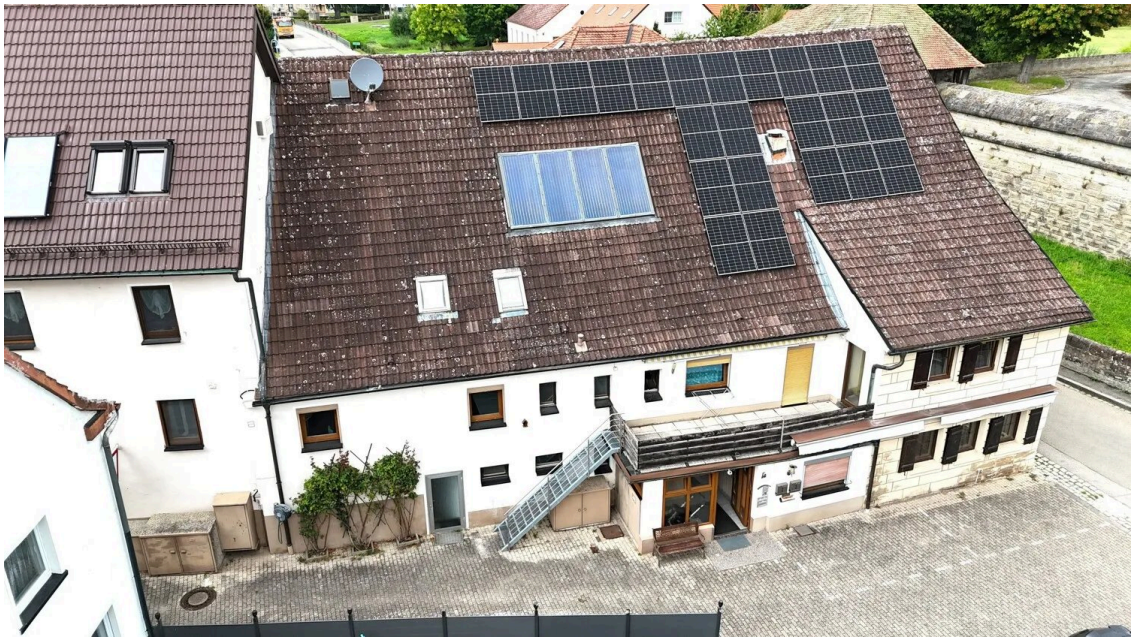




Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie

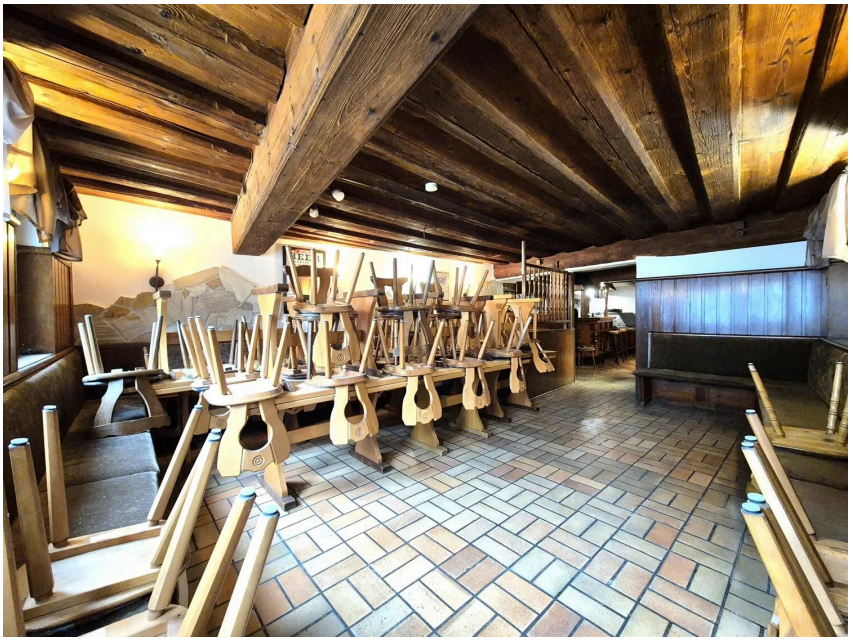




Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

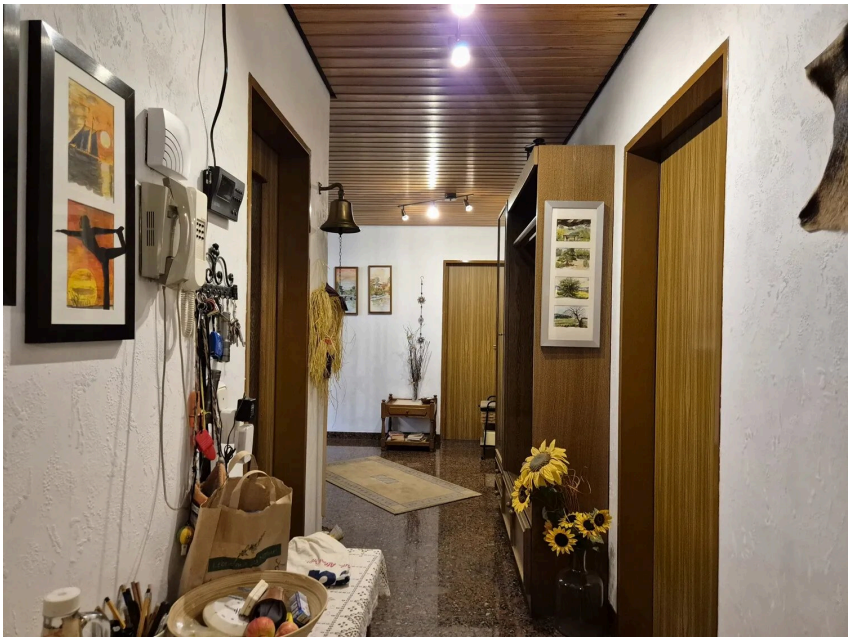
Die Immobilie





Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Die Immobilie



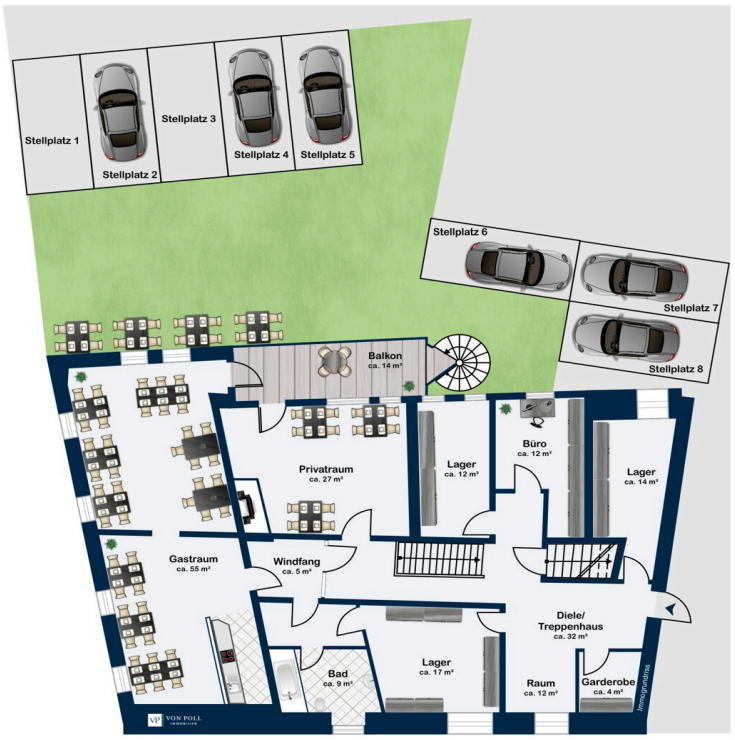


Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

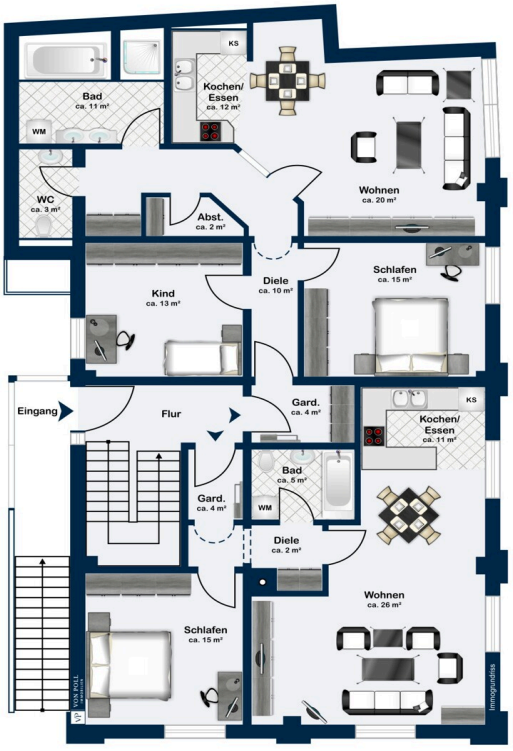
Grundrisse



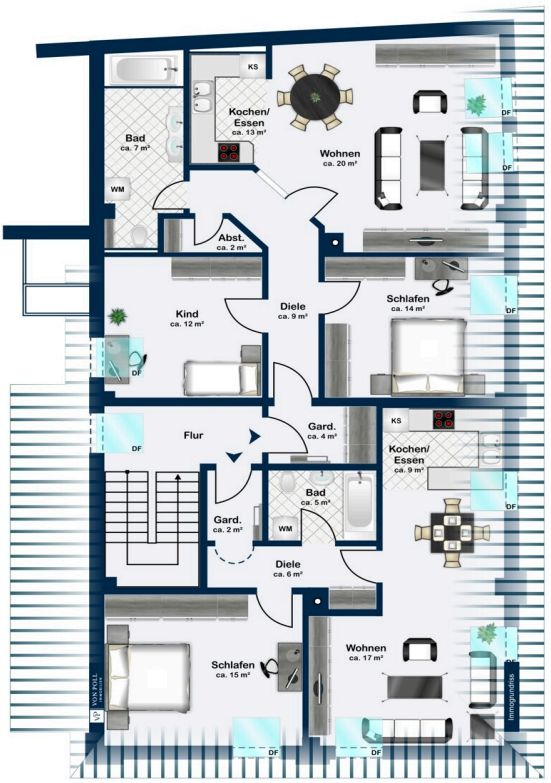
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Ein erster Eindruck

Inmitten einer ruhigen und grünen Wohngegend präsentiert sich dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftsanwesen als seltene Gelegenheit für Investoren, Gastronomen oder Mehrgenerationenprojekte. Auf einem ca. 1.123 m² großen Grundstück befinden sich drei Gebäude mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von etwa 746 m²: ein denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr sowie ein Drei- und ein Zweifamilienhaus.

Das Herzstück des Anwesens bildet eine voll ausgestattete, brauereifreie Gastronomieeinheit mit Platz für bis zu 95 Gäste. Diese überzeugt durch einen großzügigen Speisesaal, eine zentrale Theke, professionelle Getränke- und Fleischkühlungen sowie gepflegte Gäste-WCs. Der angrenzende, sichtgeschützte Innenhof mit separatem Zugang zu einem weiteren Gebäudeteil und eigener Hofausfahrt schafft eine charmante Atmosphäre mit viel Privatsphäre.

Alle weiteren Wohneinheiten verfügen jeweils über eine eigene Küche, ein Badezimmer und eine Klimaanlage – teilweise mit Zugang zu einem Balkon. Derzeit sind diese Wohnungen vollständig an das Landratsamt vermietet, was eine solide und verlässliche Einnahmequelle darstellt.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Betreiber- bzw. Einliegerwohnung mit eigenem Balkon, privater Sauna und Solarium – ideal zur Eigennutzung oder als zusätzliche Mietfläche. Im Untergeschoss bietet ein großer Keller vielfältige Lagermöglichkeiten, darunter ein stilvoller Weinkeller sowie eine komplett ausgestattete Werkstatt.

Für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgen eine großzügige Doppelgarage sowie mehrere Außenstellplätze direkt vor der Gastronomie. Technisch ist das Anwesen zeitgemäß ausgestattet: Eine Photovoltaikanlage mit 10 kW Leistung und 15 kW Speicher sorgt in Kombination mit der Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2015 (mit 16.000-Liter-Tank) für eine effiziente Energieversorgung. Die Fenster sind 3-fach verglast und mit elektrischen Rollos versehen.

Ein besonderes Entwicklungspotenzial bietet zudem der teilweise unausgebaute Dachboden mit einer Fläche von rund 300 m² über zwei Etagen – ideal für die Erweiterung des Wohnraums oder alternative Nutzungskonzepte.

Dieses vielseitige Anwesen vereint historischen Charme mit modernen Ausstattungsmerkmalen und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten – eine Immobilie mit Charakter, Substanz und Perspektive.

Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:
- Ruhige und grüne Wohngegend
- Wohn- und Geschäftshaus Baujahr 1695
- Dreifamilienwohnhaus und Zweifamilienwohnhaus Baujahr 1920
- Ca. 1123 m² Grundstücksfläche
- Ca. 746 m² Wohn- und Nutzfläche
- Voll ausgestattete Gastronomie (Denkmalschutz) mit Platz für 95 Leute, Theke, großer Speisesaal, Getränke- sowie Fleisch Kühlung und Gäste WC (Brauereifrei)
- Betreiber-/Einliegerwohnung mit eigenem Balkon, Sauna und Solarium vorhanden
- Großer Keller mit mehreren großzügigen Lageräumen (unter anderem Weinkeller) und vollausgestatteter Werkstatt
- Großzügige Garage mit Platz für 2 Fahrzeuge sowie mehrere Außenstellplätze vor der Gastronomie
- Sichtgeschützter und gepflasterter Innenhof mit separatem Zugang zu weiterführendem Gebäude und Hofausfahrt
- PV- Anlage (10 KW) mit Speicher (15 KW)
- Öl- Zentralheizung aus 2015 mit 16000 Liter Speicher
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollos
- Teilweise unausgebaute Dachbodenfläche über 2 Stockwerke mit Potenzial (ca. 300m2)
- Alle weiteren Wohnungen jeweils mit eigener Küche, Badezimmer und Klimaanlage (teilweise Balkonzugang) sind an das Landratsamt vermietet

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser reizvollen Liegenschaft in familienfreundlicher Lage und sonnigem Grundstück. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und Besonderheiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Alles zum Standort

In schöner Lage Lichtenaus gelegen haben Sie hier absolute Ruhe und Erholung sowie eine perfekt vorhandene Infrastruktur. Die Metropolregion Nürnberg z. B. erreichen Sie per PKW in ca. 30 Minuten; denn die Autobahnauffahrt Lichtenau ist nur ca. 3 Fahrminuten entfernt. Die Markgrafenstadt Ansbach erreichen Sie in ca.10 Minuten.

Die Gemeinde Markt Lichtenau mit ca. 3900 Einwohnern hat viel zu bieten. Sie haben hier alle Dinge des täglichen Bedarfs wie z.B. Bäcker, Metzger, Getränke- und Lebensmittelmarkt, Apotheke und Banken in unmittelbarer Nähe. Für die Bildung des Nachwuchses sorgt eine Kindergrippe und ein Kindergarten sowie eine Grund- und Hauptschule. Die ärztliche Versorgung ist mit niedergelassen Hausärzten sowie einem Zahnarzt gegeben.

Lichtenau wird im Norden von der Staatstraße 2223 (Ansbach – Windsbach) und im Süden von der Bundesautobahn A 6 (Nürnberg – Heilbronn) tangiert. Die Kreisstraße führt von Nord-West nach Süd durch Lichtenau und weiter bis zur fränkischen Seenlandschaft nach Gunzenhausen. Ortsverbindungsstraßen verbinden alle Ortsteile miteinander. Im Süd-Osten führt die Bundesautobahn A 6 (Nürnberg – Heilbronn) mit Anschluss-Stellen in beide Richtungen vorbei. Die Hauptstrecke der Bahnverbindung Ansbach – Nürnberg führt durch den nördlich gelegenen Nachbarort Sachsen b. Ansbach und hat hier die Haltestelle S4. Zurzeit fahren in regelmäßigen Abständen Züge in beide Richtungen.

Viele Rad- und Wanderwege, die sich um den fränkischen Ort ziehen, durch welchen die Fränkische Rezat fließt, regen zur Freizeitgestaltung an ebenso wie das Angebot der verschiedenen Vereine des Ortes. Nicht zu vergessen Kinderspielplätze, ein Fitness-Studio, ein Golfclub und besonders beliebt im Sommer das Freibad Lichtenau. Für Kulturbegeisterte gibt es die wunderschöne, mittelalterliche Feste Lichtenau zu besichtigen, welche den alten Ortskern dominiert.

Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25208744 - 91586 Lichtenau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com