Lichtenau

Versatile residential and commercial property with restaurant and development potential in a quiet location

Property ID: 25208744



PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 746 m² • ROOMS: 22 • LAND AREA: 1123 m²

Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

At a glance

Property ID	25208744
Living Space	ca. 746 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	22
Bathrooms	6
Year of construction	1920
Type of parking	7 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	599.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	28.09.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	134.1 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1920

Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

The property

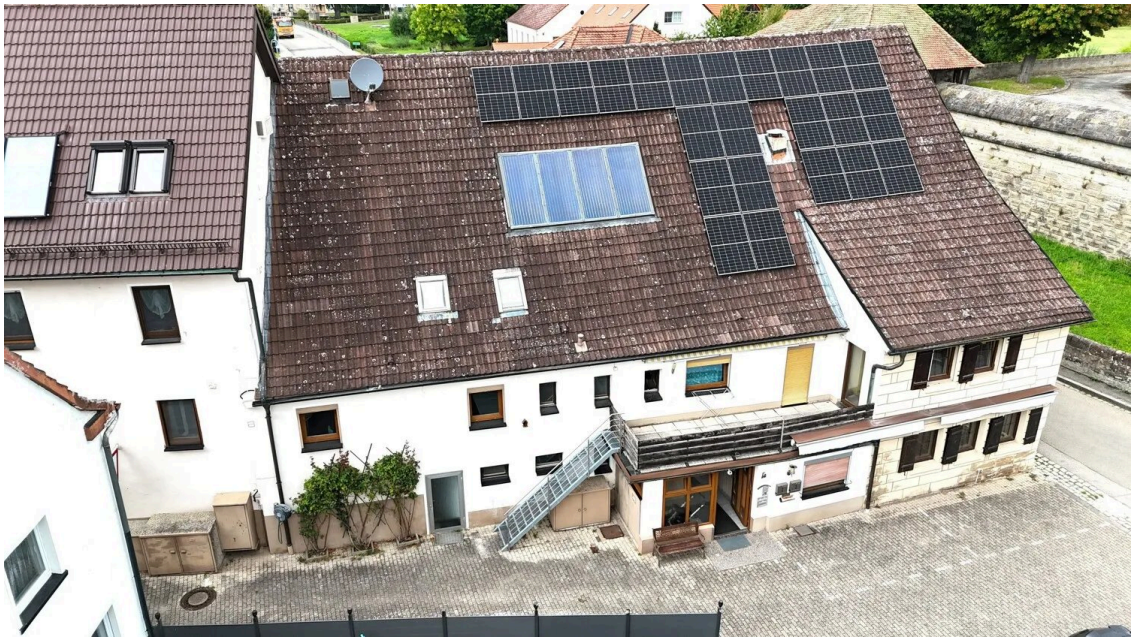




Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

The property

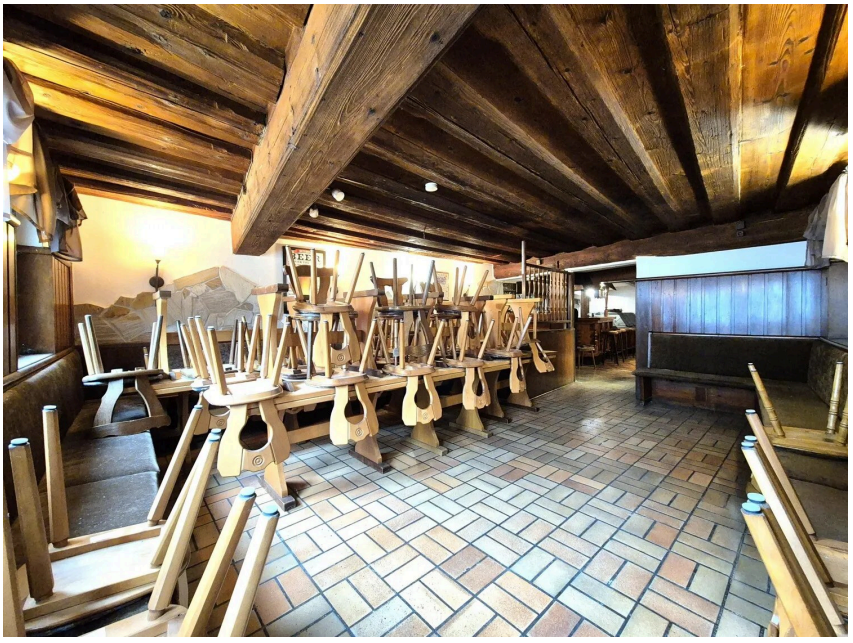




Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

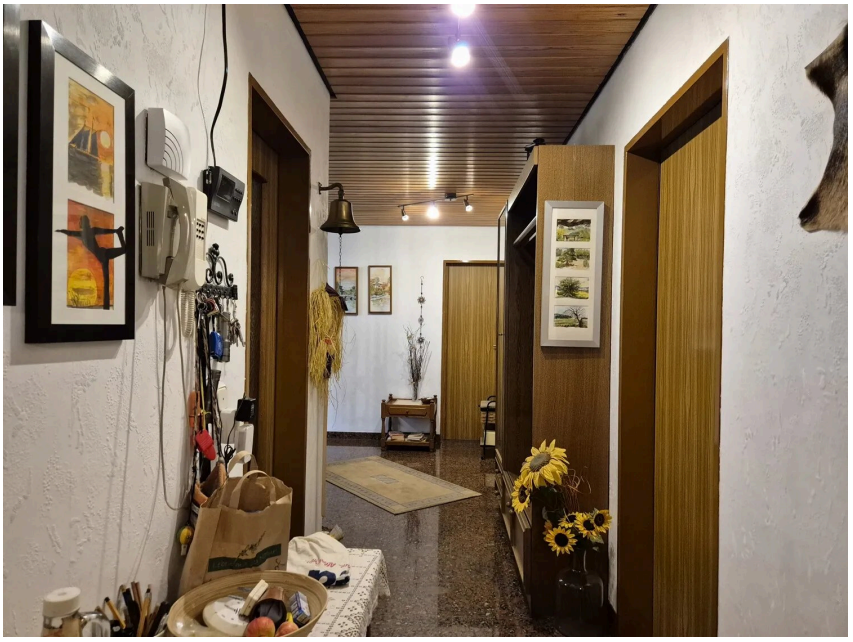
The property





Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

The property





Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

The property





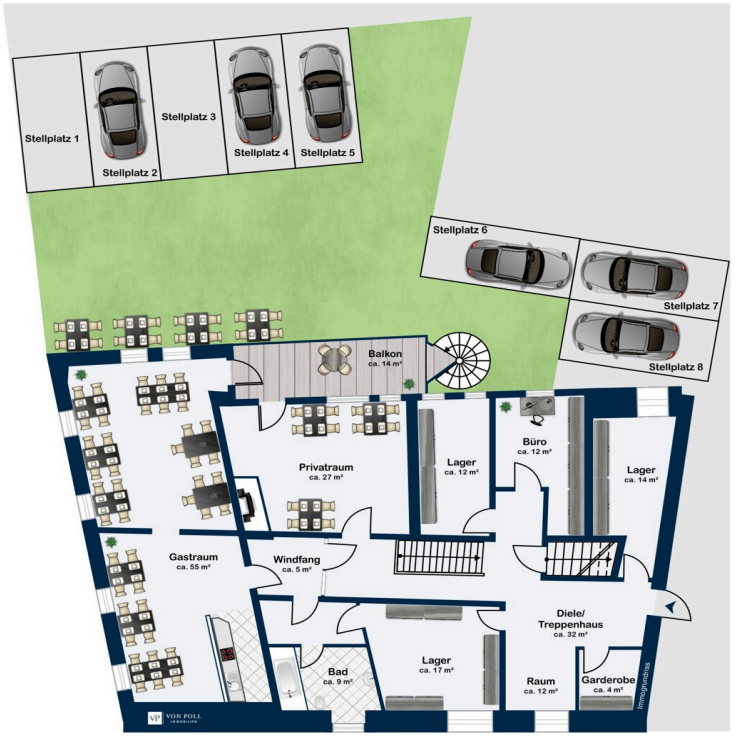
Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

Floor plans

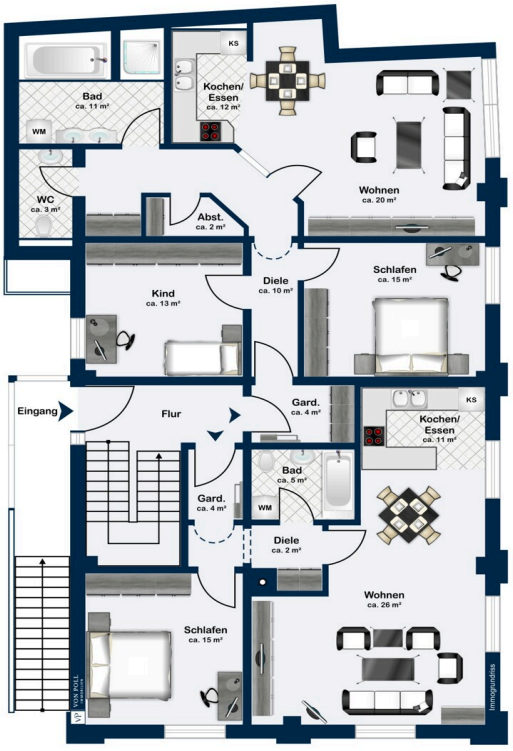


Erdgeschoss

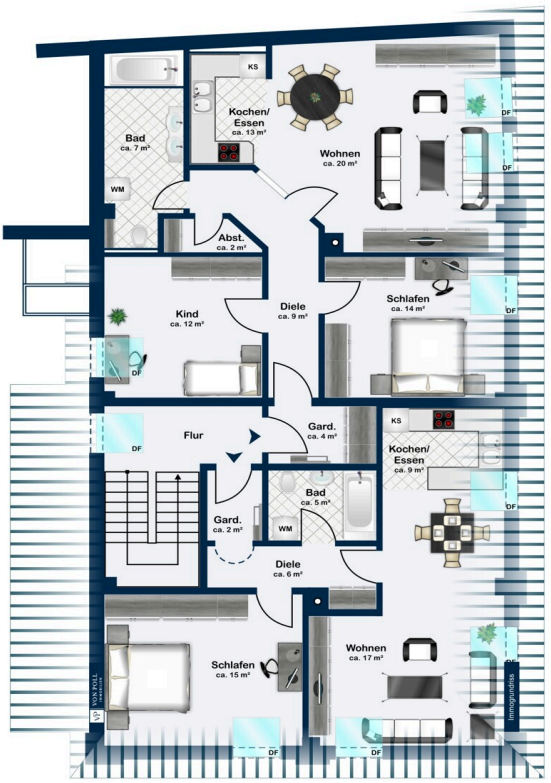
VON POLL IMMOBILIEN®



Dachgeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

A first impression

Nestled in a quiet, leafy residential area, this exceptional mixed-use property presents a rare opportunity for investors, restaurateurs, or multi-generational projects. Situated on approximately 1,123 m² of land, the property comprises three buildings with a total living and usable area of around 746 m²: a listed residential and commercial building dating from [year missing], as well as a three-family and a two-family house. The centerpiece of the property is a fully equipped, brewery-independent restaurant with seating for up to 95 guests. This restaurant boasts a spacious dining room, a central bar, professional beverage and meat refrigeration, and well-maintained guest restrooms. The adjacent, secluded courtyard, with separate access to another building section and its own driveway, creates a charming atmosphere with ample privacy. All other residential units feature a private kitchen, bathroom, and air conditioning – some with access to a balcony. Currently, these apartments are fully leased to the district administration, providing a solid and reliable source of income. The property also includes an owner's apartment with its own balcony, private sauna, and solarium – ideal for personal use or as additional rental space. A large cellar in the basement offers a variety of storage options, including a stylish wine cellar and a fully equipped workshop. Ample parking is provided by a spacious double garage and several outdoor parking spaces directly in front of the restaurant. The property boasts modern technology: a 10 kW photovoltaic system with a 15 kW battery storage system, combined with the 2015 oil-fired central heating system (with a 16,000-liter tank), ensures an efficient energy supply. The windows are triple-glazed and equipped with electric blinds. The partially unfinished attic, spanning approximately 300 m² over two floors, offers significant development potential – ideal for expanding the living space or implementing alternative usage concepts. This versatile property combines historical charm with modern amenities and numerous possibilities – a property with character, substance, and future potential.

Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

Details of amenities

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.

Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

All about the location

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.

Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 134.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25208744 - 91586 Lichtenau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com