Lichtenau

Propiedad residencial y comercial versátil con potencial de restaurante y desarrollo en una ubicación tranquila.

Número de propiedad: 25208744



PRECIO DE COMPRA: 599.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 746 m^2 • HABITACIONES: 22 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1123 m^2

Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

De un vistazo

Número de propiedad	25208744
Superficie habitable	ca. 746 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	22
Baños	6
Año de construcción	1920
Tipo de aparcamiento	7 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	599.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	28.09.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	134.1 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1920

Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propiedad

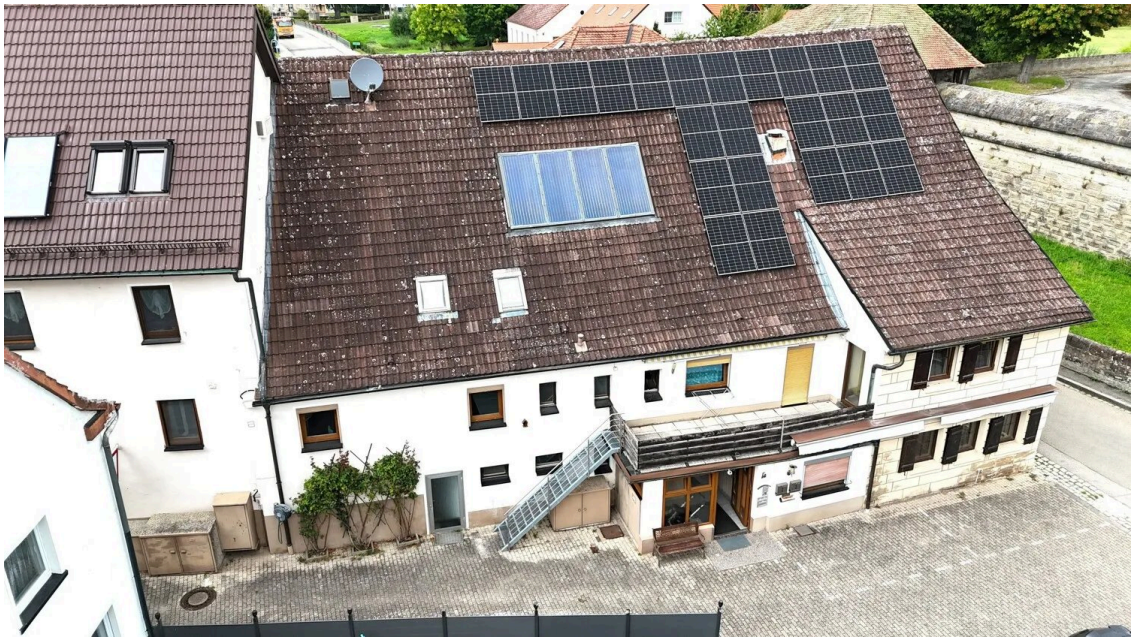




Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propiedad

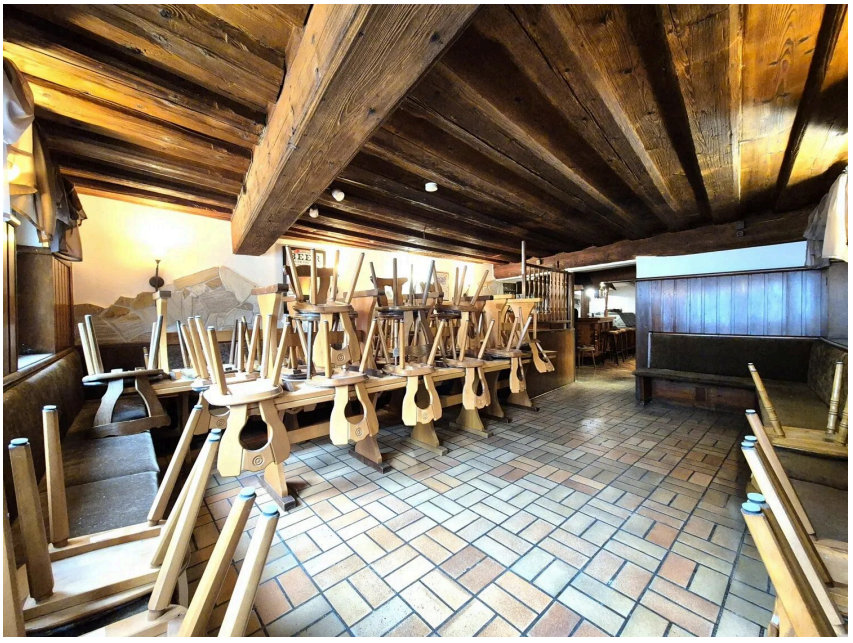




Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

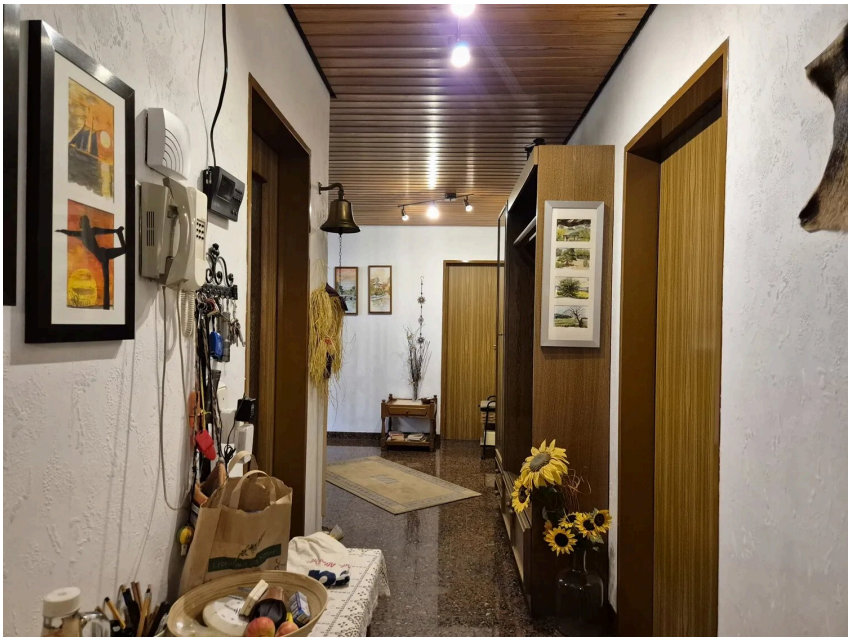
La propiedad





Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propiedad





Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propiedad





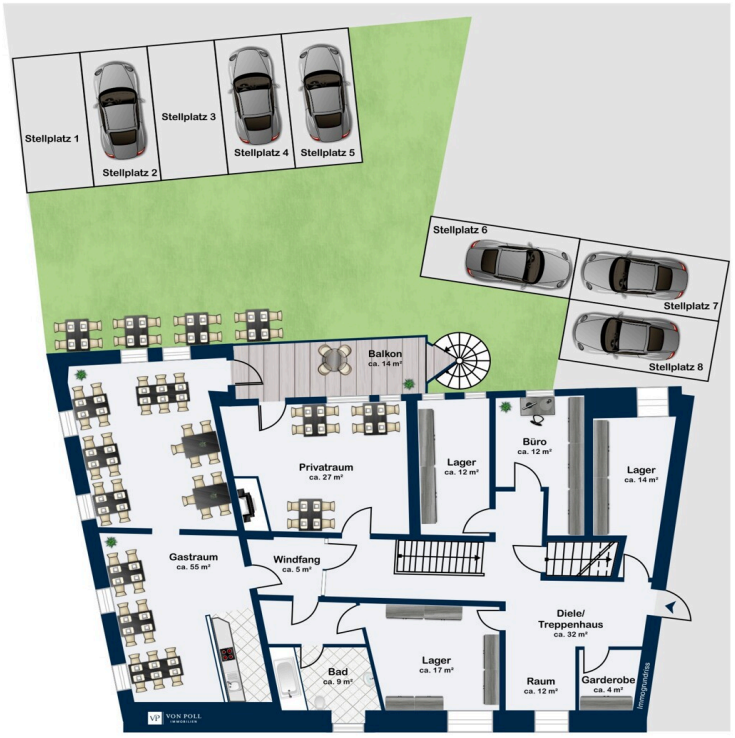
Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

Planos de planta

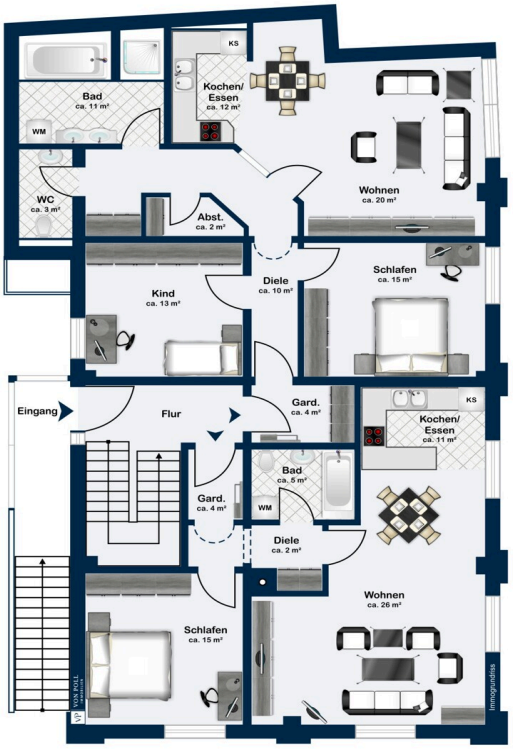


Erdgeschoss

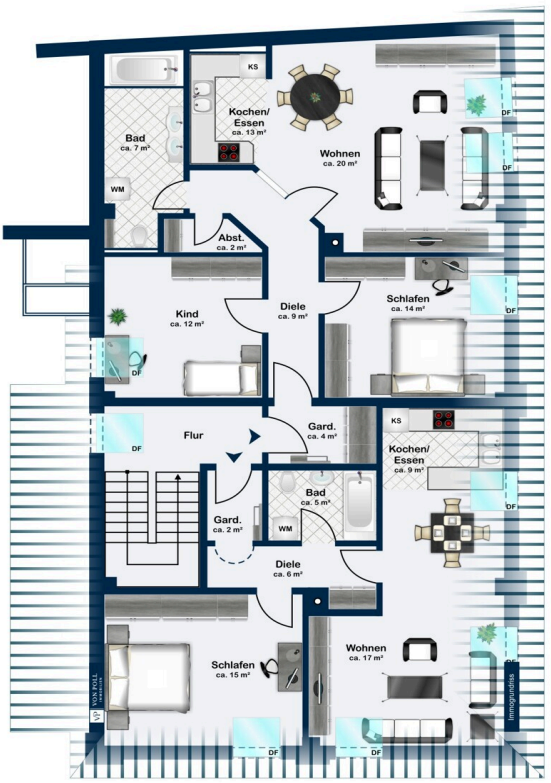
VON POLL IMMOBILIEN®



Dachgeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

Una primera impresión

Ubicada en una tranquila y frondosa zona residencial, esta excepcional propiedad de uso mixto representa una oportunidad única para inversores, restauradores o proyectos multigeneracionales. Ubicada en un terreno de aproximadamente 1123 m², la propiedad consta de tres edificios con una superficie habitable y útil total de unos 746 m²: un edificio residencial y comercial protegido que data de [año faltante], así como una vivienda para tres y dos familias. La pieza central de la propiedad es un restaurante totalmente equipado, independiente de la cervecería, con capacidad para 95 comensales. Este restaurante cuenta con un amplio comedor, un bar central, refrigeración profesional para bebidas y carnes, y baños para invitados en perfecto estado. El patio adyacente, apartado y con acceso independiente a otra sección del edificio y su propia entrada, crea un ambiente encantador con amplia privacidad. Todas las demás unidades residenciales cuentan con cocina, baño y aire acondicionado privados, algunos con acceso a balcón. Actualmente, estos apartamentos están alquilados en su totalidad a la administración del distrito, lo que proporciona una fuente de ingresos sólida y fiable. La propiedad también incluye un apartamento para el propietario con balcón propio, sauna privada y solárium, ideal para uso personal o como espacio adicional de alquiler. Una amplia bodega en el sótano ofrece diversas opciones de almacenamiento, incluyendo una elegante bodega y un taller totalmente equipado. Un amplio garaje doble y varias plazas de aparcamiento exterior justo enfrente del restaurante ofrecen un amplio aparcamiento. La propiedad cuenta con tecnología moderna: un sistema fotovoltaico de 10 kW con un sistema de almacenamiento de baterías de 15 kW, combinado con el sistema de calefacción central de gasóleo de 2015 (con un depósito de 16.000 litros), garantiza un suministro energético eficiente. Las ventanas son de triple acristalamiento y están equipadas con persianas eléctricas. El ático parcialmente sin terminar, de aproximadamente 300 m² en dos plantas, ofrece un gran potencial de desarrollo, ideal para ampliar la superficie habitable o implementar conceptos de uso alternativos. Esta versátil propiedad combina el encanto histórico con las comodidades modernas y numerosas posibilidades: una propiedad con carácter, esencia y potencial de futuro.

Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25208744 - 91586 Lichtenau

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com