Lichtenau

Propriété résidentielle et commerciale polyvalente avec potentiel de restaurant et de développement dans un quartier calme

CODE DU BIEN: 25208744



PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 746 m² • PIÈCES: 22 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1123 m²

CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208744
Surface habitable	ca. 746 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	22
Salles de bains	6
Année de construction	1920
Place de stationnement	7 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	599.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	28.09.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	134.1 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1920

CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propriété

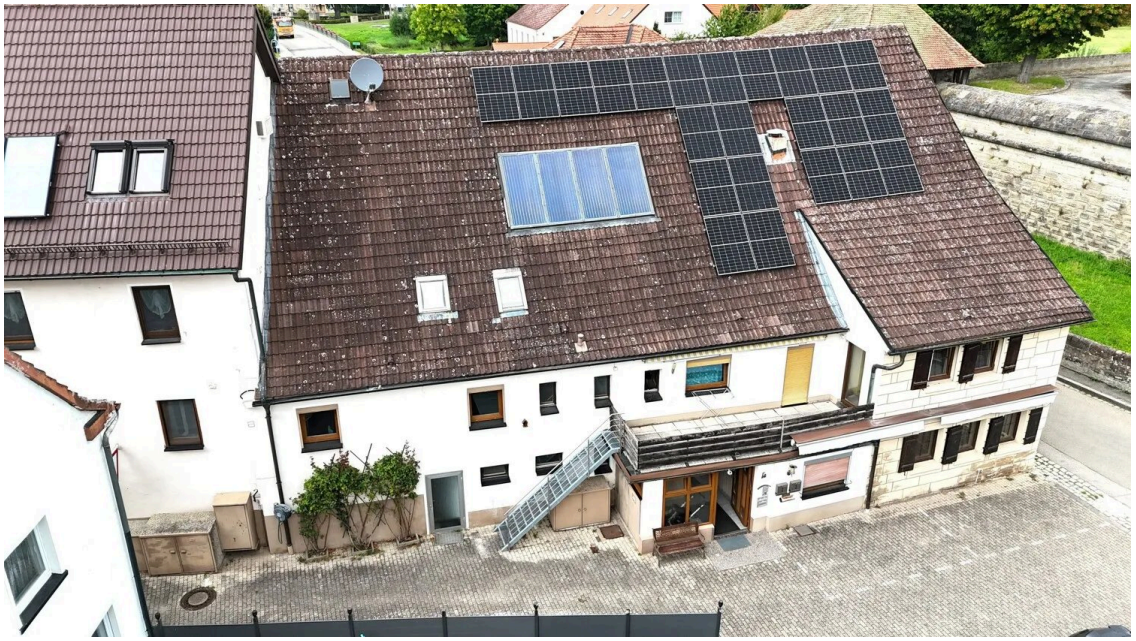




CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propriété

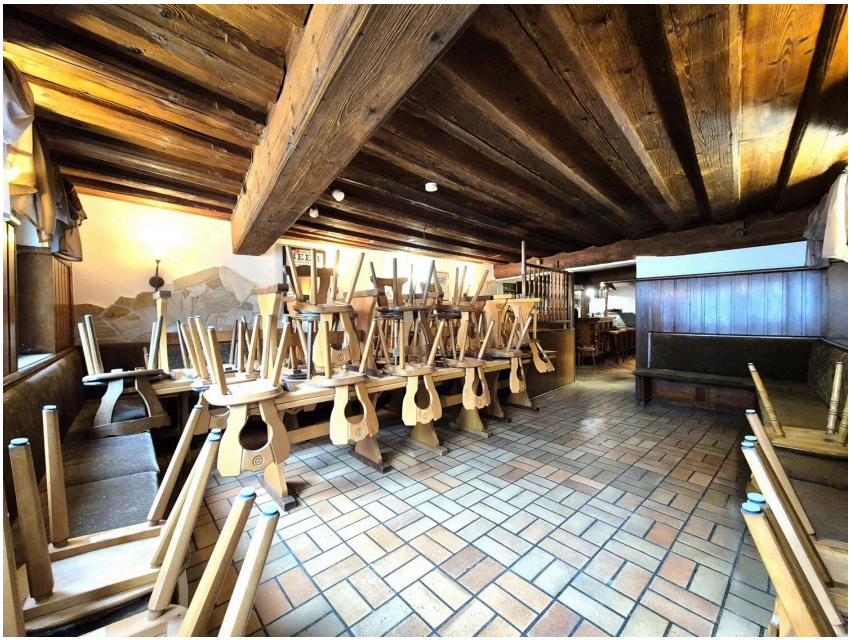




CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

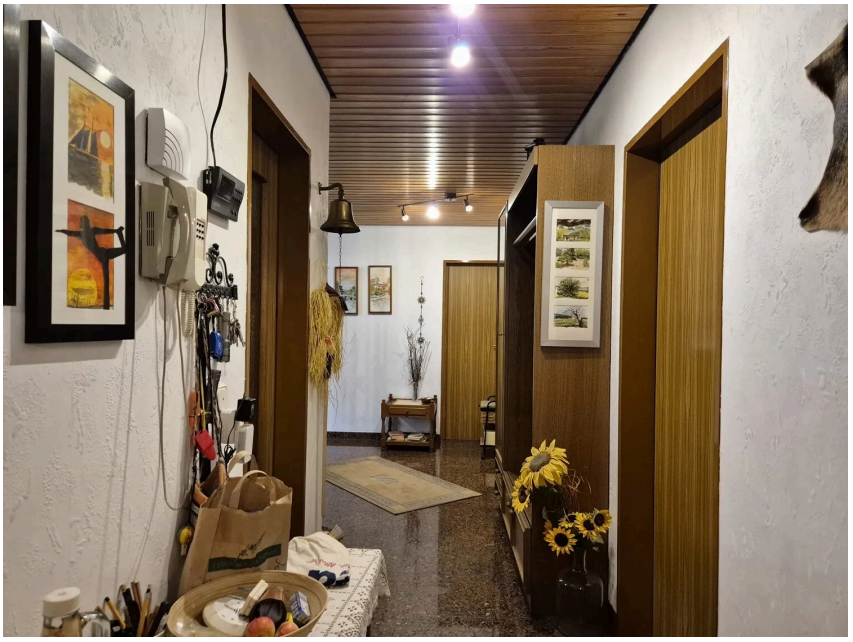
La propriété





CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propriété





CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

La propriété





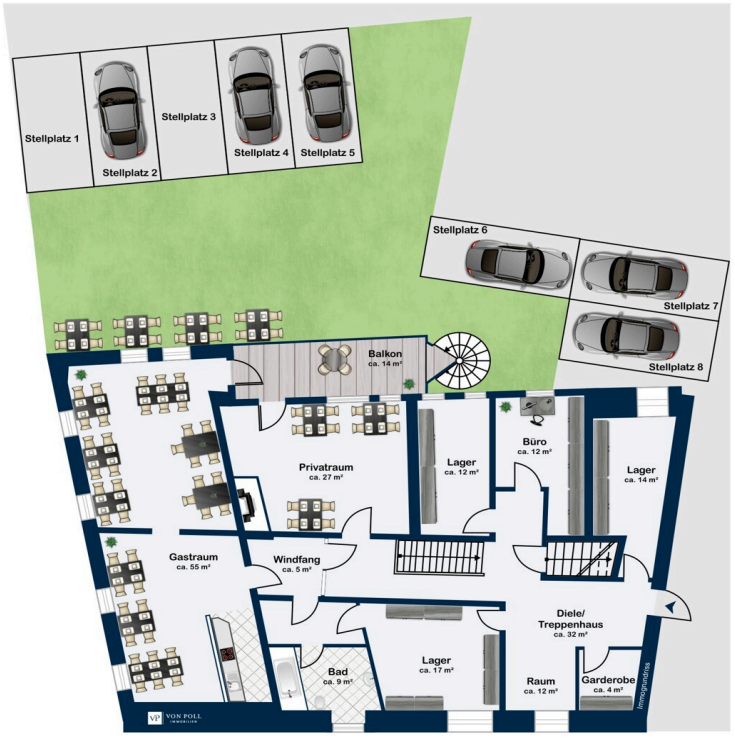
CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

Plans d'étage

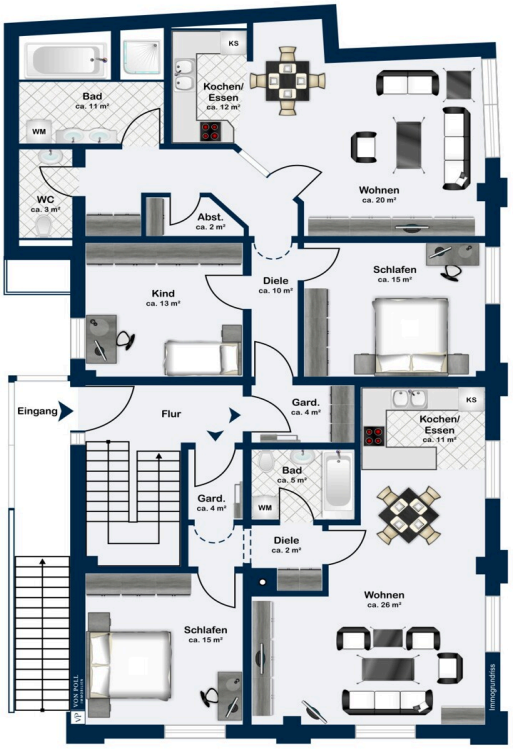


Erdgeschoss

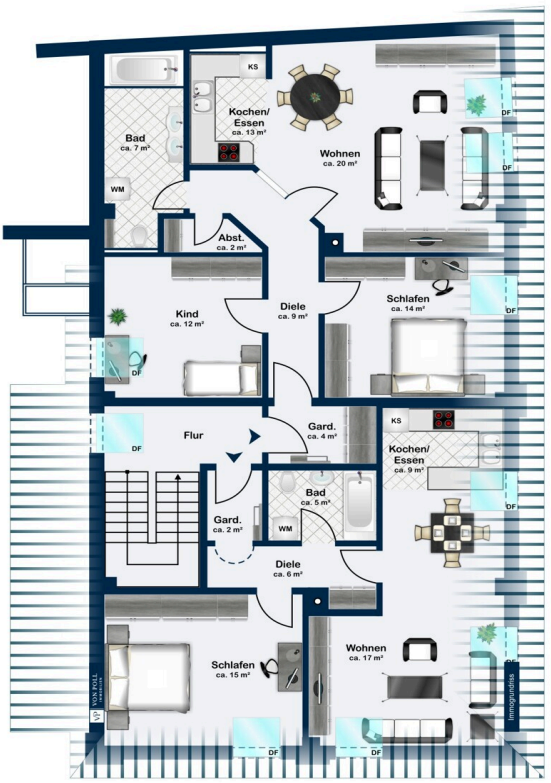
VON POLL IMMOBILIEN®



Dachgeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

Une première impression

Nichée dans un quartier résidentiel calme et verdoyant, cette propriété mixte exceptionnelle représente une opportunité rare pour les investisseurs, les restaurateurs ou les projets multigénérationnels. Située sur un terrain d'environ 1 123 m², la propriété comprend trois bâtiments d'une surface habitable totale d'environ 746 m² : un immeuble classé, à usage résidentiel et commercial, datant de [année manquante], ainsi qu'une maison de trois logements et une maison de deux logements. Le cœur de la propriété est un restaurant indépendant, entièrement équipé et pouvant accueillir jusqu'à 95 couverts. Ce restaurant dispose d'une salle à manger spacieuse, d'un bar central, d'une chambre froide professionnelle pour les boissons et la viande, ainsi que de sanitaires impeccables. La cour intérieure attenante, à l'abri des regards et bénéficiant d'un accès indépendant à une autre partie du bâtiment et d'une allée privée, offre un cadre charmant et une grande intimité. Tous les autres logements sont équipés d'une cuisine, d'une salle de bains et de la climatisation ; certains disposent d'un balcon. Actuellement, ces appartements sont entièrement loués à la municipalité, garantissant ainsi un revenu stable et régulier. La propriété comprend également un appartement de propriétaire avec balcon privatif, sauna et solarium – idéal pour un usage personnel ou comme espace locatif supplémentaire. Une vaste cave au sous-sol offre de multiples possibilités de rangement, dont une élégante cave à vin et un atelier entièrement équipé. Un garage double spacieux et plusieurs places de parking extérieures, juste devant le restaurant, assurent un stationnement aisé. La propriété bénéficie de technologies modernes : un système photovoltaïque de 10 kW avec stockage par batterie de 15 kW, associé à une chaudière au fioul de 2015 (avec une cuve de 16 000 litres), garantit une alimentation énergétique performante. Les fenêtres sont à triple vitrage et équipées de stores électriques. Les combles partiellement aménagés, d'une superficie d'environ 300 m² répartie sur deux niveaux, offrent un potentiel de développement important – idéal pour agrandir la surface habitable ou explorer d'autres possibilités d'aménagement. Cette propriété polyvalente allie le charme de l'histoire au confort moderne et offre de nombreuses possibilités – un bien de caractère, de caractère et au potentiel prometteur.

CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25208744 - 91586 Lichtenau

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com