Lichtenau

Ευέλικτο οικιστικό και επαγγελματικό ακίνητο με εστιατόριο και δυνατότητες ανάπτυξης σε ήσυχη τοποθεσία

Αριθμός ακινήτου: 25208744



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 599.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 746 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 22 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1123 m²

Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Αλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25208744
Επιφάνεια	ca. 746 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	22
τουαλέτα	6
Έτος κατασκευής	1920
Χώρος στάθμευσης	7 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	599.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Λάδι
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	28.09.2035
Πηγή ενέργειας	Λάδι

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	134.1 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1920

Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο

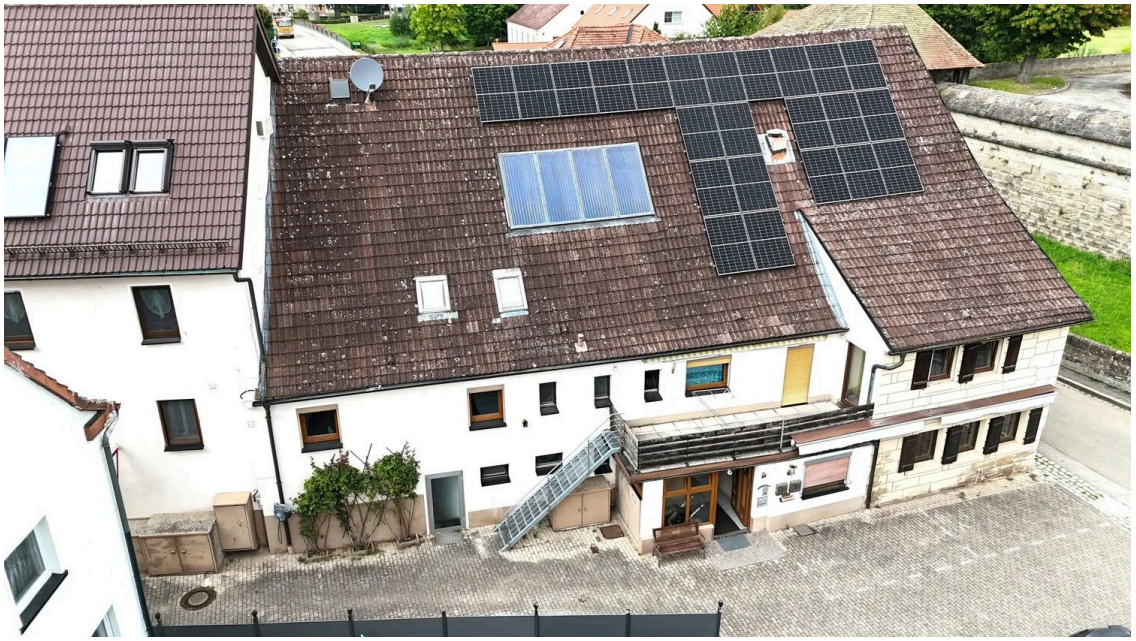




Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο

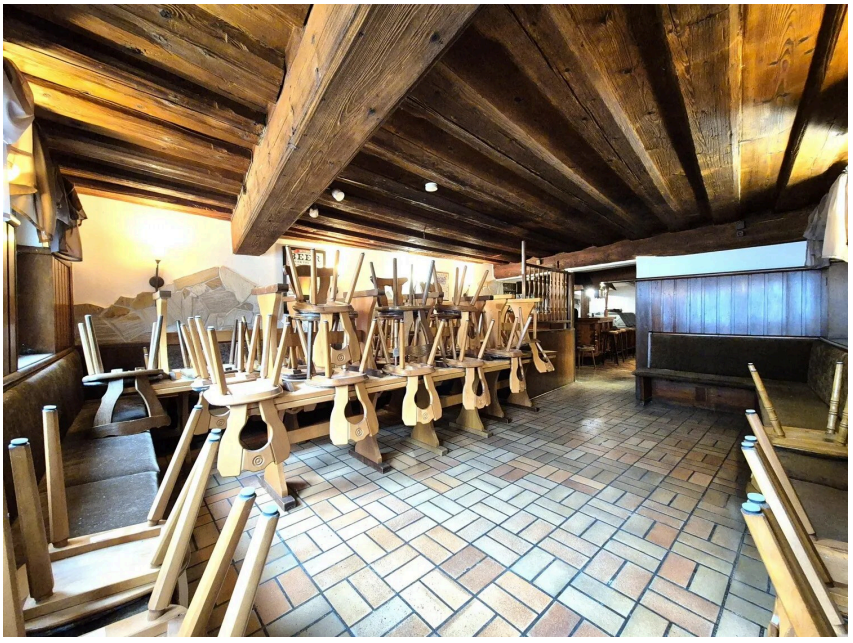




Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

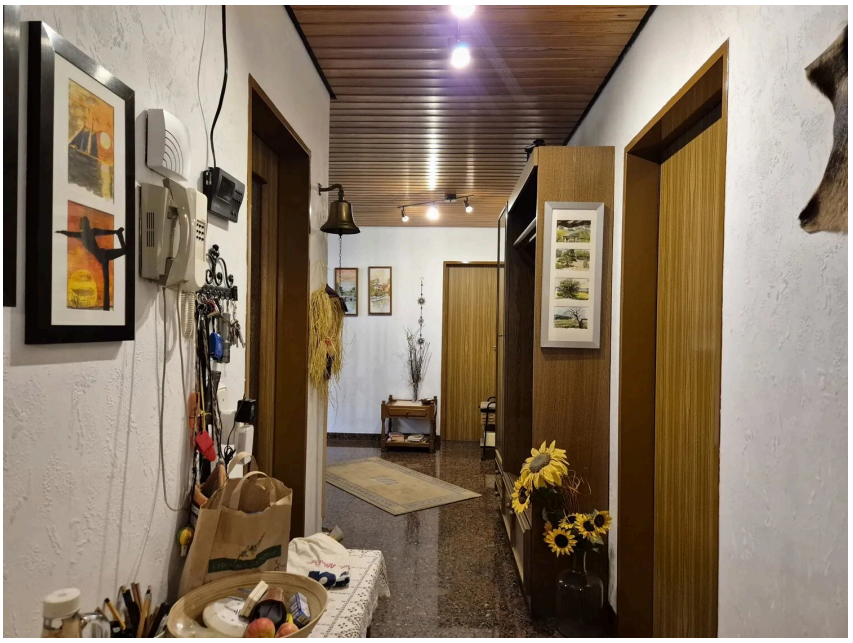
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Το ακίνητο





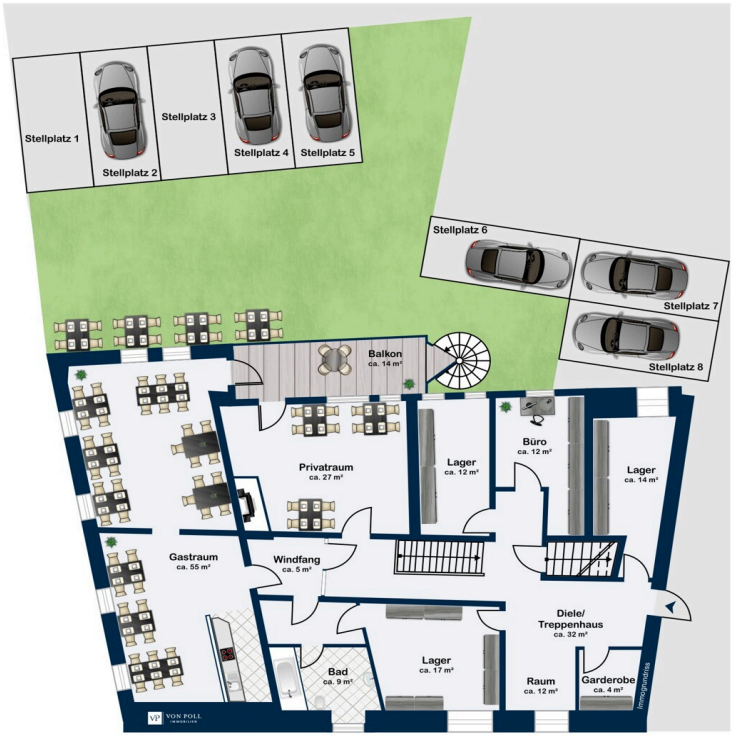
Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Κάτοψη

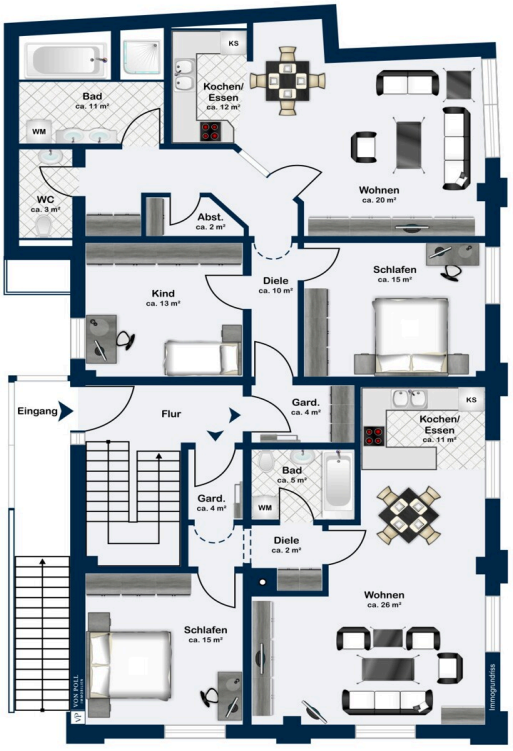


Erdgeschoss

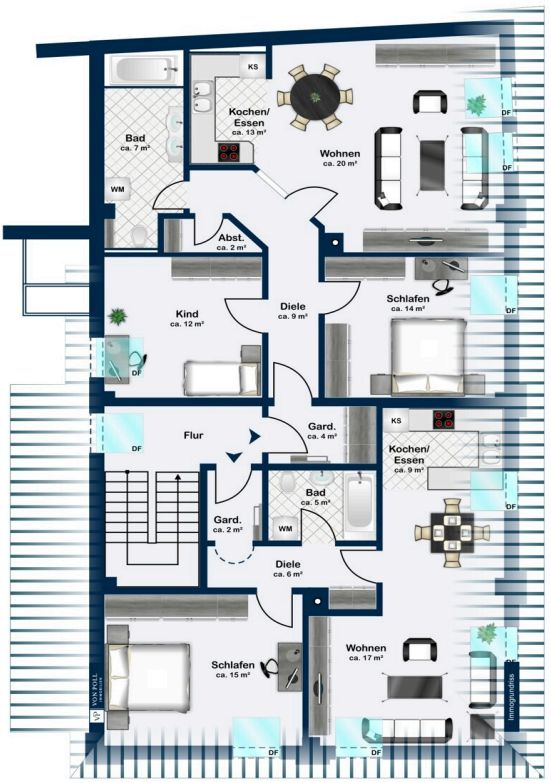
VON POLL IMMOBILIEN®



Dachgeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Μια πρώτη εντύπωση

Φωλιασμένο σε μια ήσυχη, καταπράσινη κατοικημένη περιοχή, αυτό το εξαιρετικό ακίνητο μικτής χρήσης προσφέρει μια σπάνια ευκαιρία για επενδυτές, εστιάτορες ή πολυγενεακά έργα. Σε οικόπεδο περίπου 1.123 τ.μ., το ακίνητο αποτελείται από τρία κτίρια με συνολική κατοικήσιμη και ωφέλιμη επιφάνεια περίπου 746 τ.μ.: ένα διατηρητέο οικιστικό και εμπορικό κτίριο που χρονολογείται από το [λείπει το έτος], καθώς και μια τριώροφη και μια διώροφη κατοικία. Το κεντρικό στοιχείο του ακινήτου είναι ένα πλήρως εξοπλισμένο εστιατόριο ανεξάρτητο από ζυθοποιείο, με θέσεις για έως και 95 άτομα. Αυτό το εστιατόριο διαθέτει μια ευρύχωρη τραπεζαρία, ένα κεντρικό μπαρ, επαγγελματικό ψυγείο ποτών και κρεάτων και καλοδιατηρημένες τουαλέτες επισκεπτών. Η παρακείμενη, απομονωμένη αυλή, με ξεχωριστή πρόσβαση σε ένα άλλο τμήμα του κτιρίου και δικό της δρόμο, δημιουργεί μια γοητευτική ατμόσφαιρα με άφθονη ιδιωτικότητα. Όλες οι άλλες οικιστικές μονάδες διαθέτουν ιδιωτική κουζίνα, μπάνιο και κλιματισμό - ορισμένες με πρόσβαση σε μπαλκόνι. Επί του παρόντος, αυτά τα διαμερίσματα είναι πλήρως μισθωμένα στην περιφερειακή διοίκηση, παρέχοντας μια σταθερή και αξιόπιστη πηγή εισοδήματος. Το ακίνητο περιλαμβάνει επίσης ένα διαμέρισμα ιδιοκτήτη με δικό του μπαλκόνι, ιδιωτική σάουνα και σολάριουμ – ιδανικό για προσωπική χρήση ή ως επιπλέον χώρο ενοικίασης. Ένα μεγάλο κελάρι στο υπόγειο προσφέρει μια ποικιλία επιλογών αποθήκευσης, όπως ένα κομψό κελάρι κρασιών και ένα πλήρως εξοπλισμένο εργαστήριο. Παρέχεται άφθονος χώρος στάθμευσης από ένα ευρύχωρο διπλό γκαράζ και αρκετές εξωτερικές θέσεις στάθμευσης ακριβώς μπροστά από το εστιατόριο. Το ακίνητο διαθέτει σύγχρονη τεχνολογία: ένα φωτοβολταϊκό σύστημα 10 kW με σύστημα αποθήκευσης μπαταρίας 15 kW, σε συνδυασμό με το σύστημα κεντρικής θέρμανσης πετρελαίου του 2015 (με δεξαμενή 16.000 λίτρων), εξασφαλίζει αποτελεσματική παροχή ενέργειας. Τα παράθυρα είναι τριπλά τζάμια και εξοπλισμένα με ηλεκτρικά στόρια. Η μερικώς ημιτελής σοφίτα, που εκτείνεται σε περίπου 300 τ.μ. σε δύο ορόφους, προσφέρει σημαντικό αναπτυξιακό δυναμικό – ιδανικό για την επέκταση του χώρου διαβίωσης ή την εφαρμογή εναλλακτικών ιδεών χρήσης. Αυτό το ευέλικτο ακίνητο συνδυάζει την ιστορική γοητεία με τις σύγχρονες ανέσεις και πολλές δυνατότητες – ένα ακίνητο με χαρακτήρα, ουσία και μελλοντικές δυνατότητες.

Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208744 - 91586 Lichtenau

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Wittmann

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com