Lichtenau

Proprietà residenziale e commerciale versatile con ristorante e potenziale di sviluppo in una posizione tranquilla

Codice oggetto: 25208744



PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 746 m² • VANI: 22 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1123 m²

Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208744
Superficie netta	ca. 746 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	22
Bagni	6
Anno di costruzione	1920
Garage/Posto auto	7 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	28.09.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	134.1 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1920

Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

La proprietà

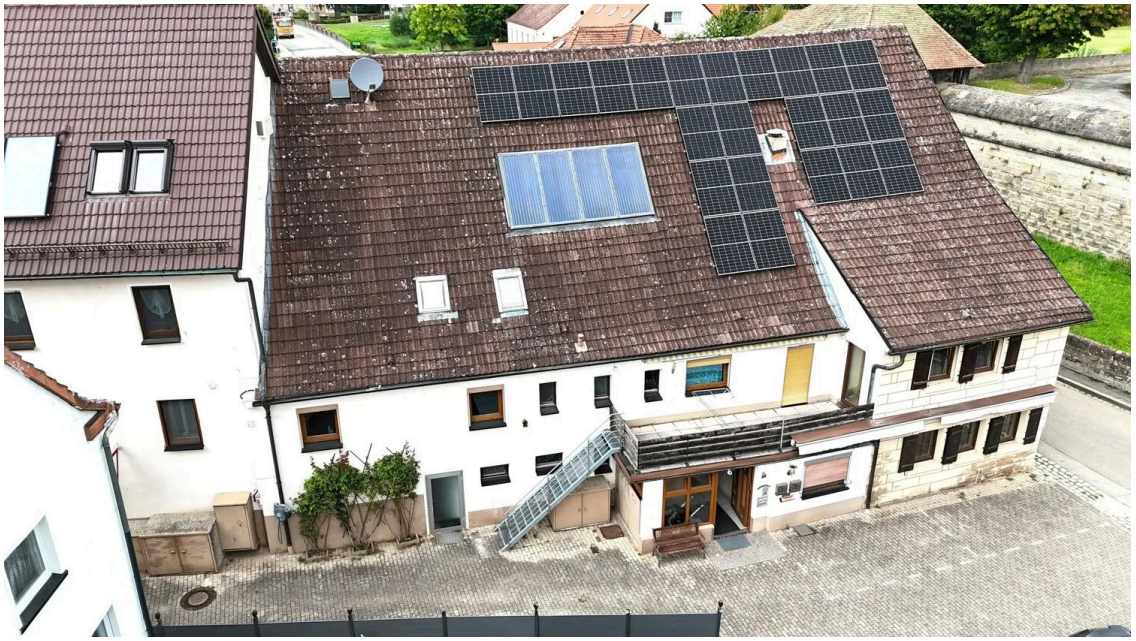




Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

La proprietà

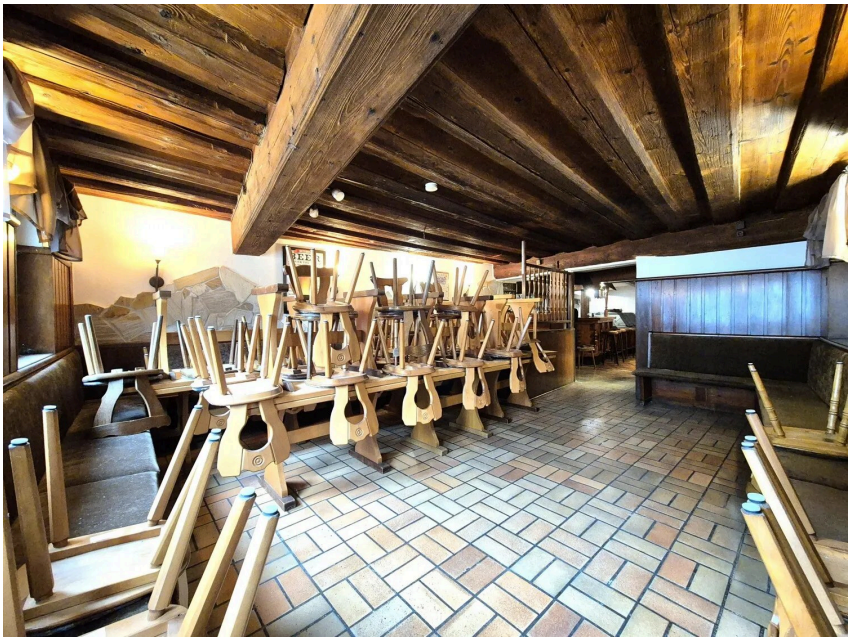




Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

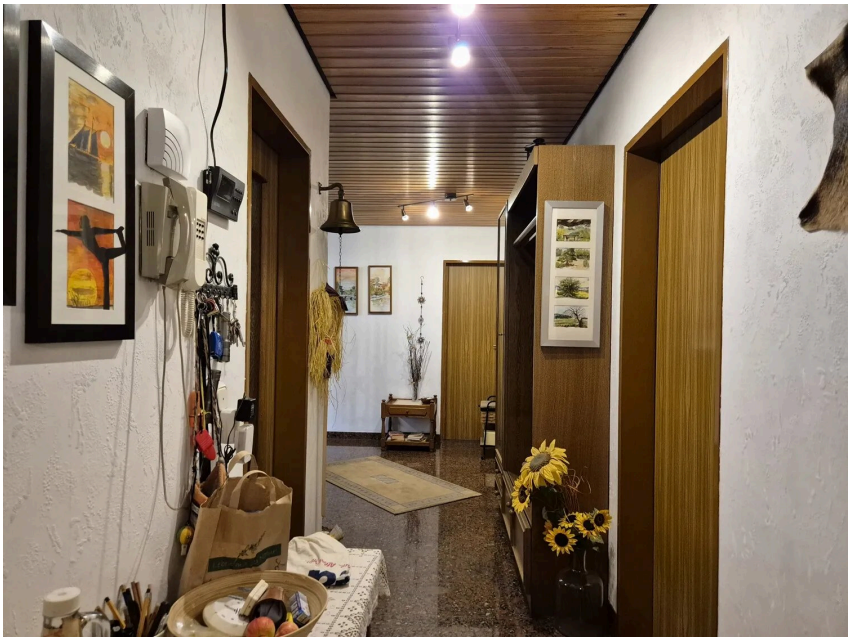
La proprietà





Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

La proprietà





Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

La proprietà





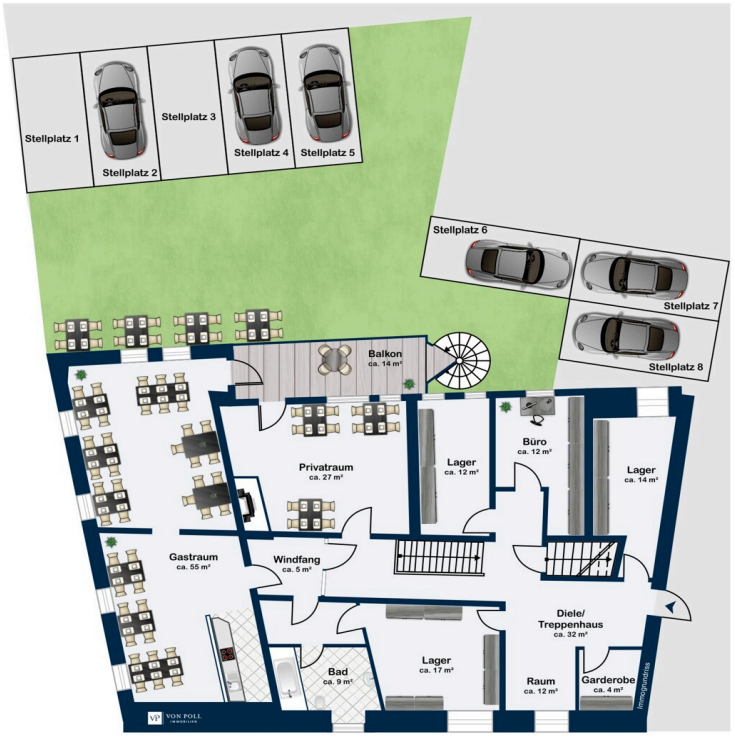
Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

Planimetrie

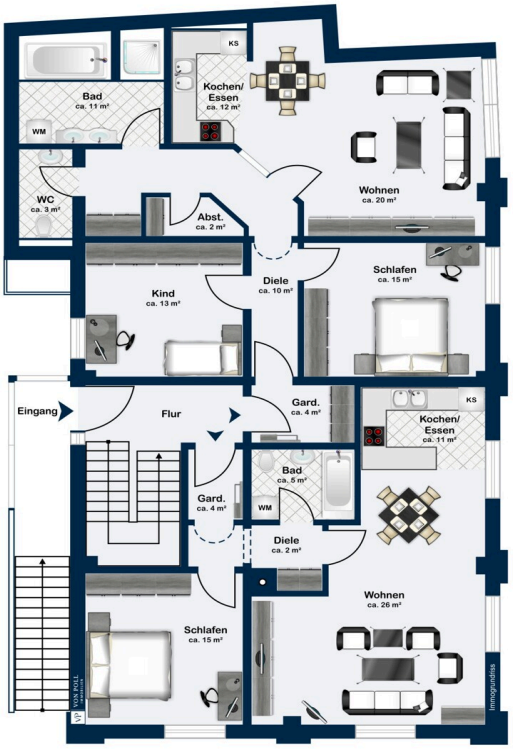


Erdgeschoss

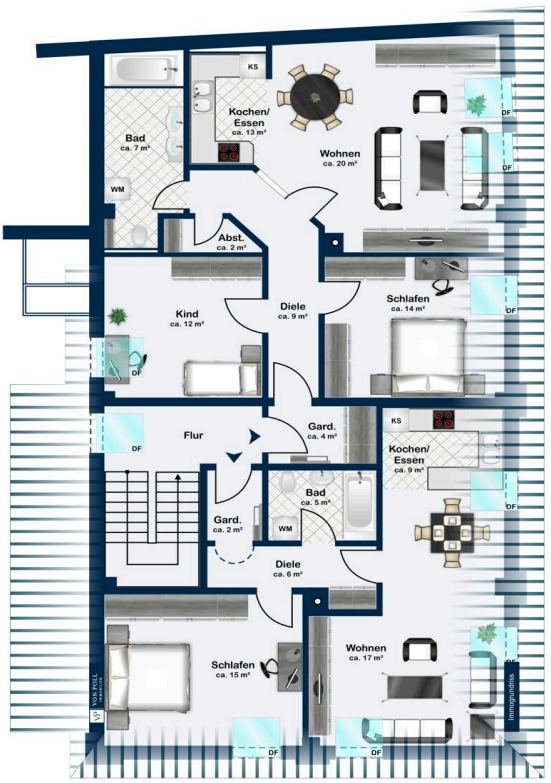
VON POLL IMMOBILIEN®



Dachgeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

Una prima impressione

Immersa in una tranquilla e verdeggiante zona residenziale, questa eccezionale proprietà a uso misto rappresenta una rara opportunità per investitori, ristoratori o progetti multigenerazionali. Situata su un terreno di circa 1.123 m², la proprietà comprende tre edifici con una superficie abitabile e utilizzabile totale di circa 746 m²: un edificio residenziale e commerciale classificato come patrimonio storico risalente al [anno mancante], nonché una casa trifamiliare e una bifamiliare. Il fulcro della proprietà è un ristorante completamente attrezzato, indipendente dalla birreria, con posti a sedere fino a 95 persone. Questo ristorante vanta un'ampia sala da pranzo, un bar centrale, un frigorifero professionale per bevande e carni e servizi igienici per gli ospiti ben tenuti. Il cortile adiacente e appartato, con accesso separato a un'altra sezione dell'edificio e un vialetto privato, crea un'atmosfera affascinante e un'ampia privacy. Tutte le altre unità residenziali dispongono di cucina privata, bagno e aria condizionata, alcune con accesso a un balcone. Attualmente, questi appartamenti sono interamente affittati all'amministrazione distrettuale, fornendo una fonte di reddito solida e affidabile. La proprietà comprende anche un appartamento per il proprietario con balcone privato, sauna privata e solarium, ideale per uso personale o come ulteriore spazio in affitto. Un'ampia cantina al piano interrato offre diverse possibilità di stoccaggio, tra cui un'elegante cantina per i vini e un'officina completamente attrezzata. Un ampio garage doppio e diversi posti auto esterni direttamente di fronte al ristorante garantiscono un ampio parcheggio. La proprietà vanta tecnologie moderne: un impianto fotovoltaico da 10 kW con sistema di accumulo a batteria da 15 kW, abbinato al riscaldamento centralizzato a gasolio del 2015 (con serbatoio da 16.000 litri), garantisce un approvvigionamento energetico efficiente. Le finestre sono dotate di tripli vetri e tapparelle elettriche. La mansarda parzialmente grezza, di circa 300 m² su due piani, offre un notevole potenziale di sviluppo, ideale per ampliare lo spazio abitativo o implementare concetti di utilizzo alternativi. Questa proprietà versatile combina il fascino storico con comfort moderni e numerose possibilità: una proprietà con carattere, sostanza e potenziale futuro.

Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25208744 - 91586 Lichtenau

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com