

Lichtenau

# \*reserviert\* Seltene Gelegenheit! Saniertes Schmuckstück im Herzen der historischen Altstadt!

????????? ??????????: 25208679



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 250 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 310 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25208679 - 91586 Lichtenau

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25208679 - 91586 Lichtenau

?? ??? ??????

???????? ??????????	25208679	????? ???????	649.000 EUR
????????????	ca. 250 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3	?????????	???????
????????????	3	????????????	????????????
????? ?????????????	1760	????????????????????	ca. 50 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	3 x ???????	??????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 25208679 - 91586 Lichtenau

????????????? ???????????

??????????  
??????????

????????

????????????????  
??????????

KEIN

???? ???????????

??????????

???????? ??????????: 25208679 - 91586 Lichtenau

?? ?????????



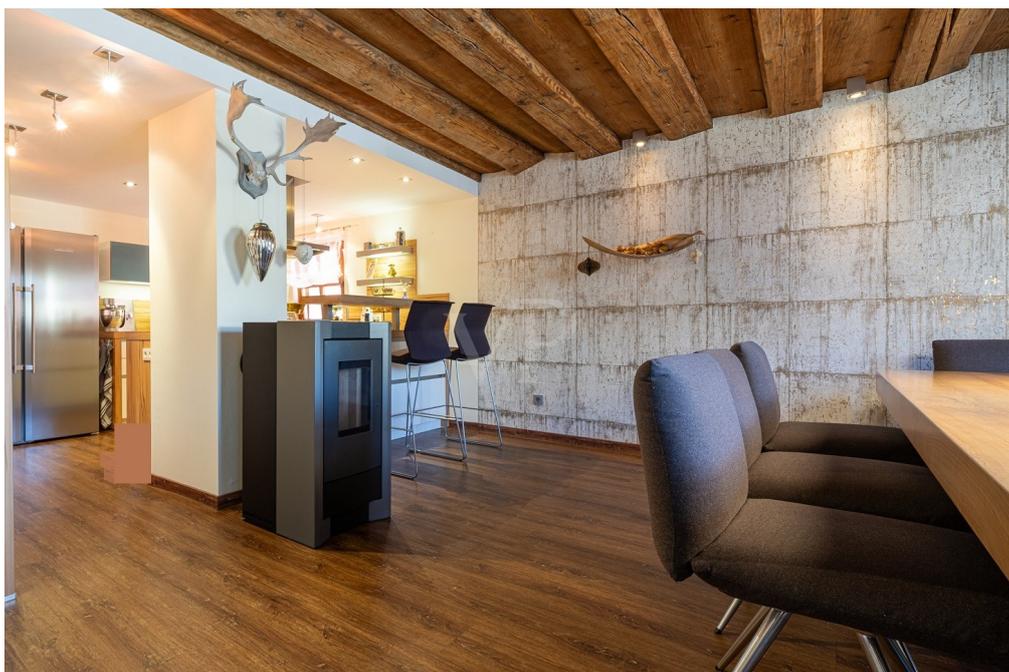
???????? ??????????: 25208679 - 91586 Lichtenau

?? ?????????



???????? ??????????: 25208679 - 91586 Lichtenau

?? ?????????



???????? ??????????: 25208679 - 91586 Lichtenau

?? ?????????



???????? ??????????: 25208679 - 91586 Lichtenau

?? ?????????



???????? ??????????: 25208679 - 91586 Lichtenau

?? ?????????



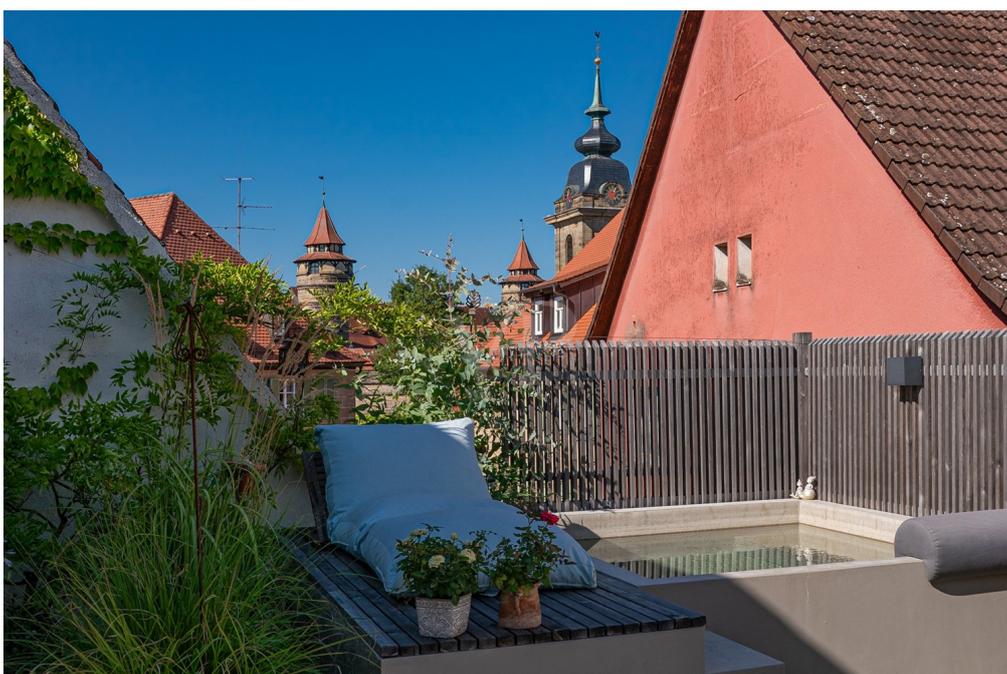
???????? ??????????: 25208679 - 91586 Lichtenau

?? ?????????



???????? ??????????: 25208679 - 91586 Lichtenau

?? ?????????



???????? ??????????: 25208679 - 91586 Lichtenau

?? ?????????



???????? ??????????: 25208679 - 91586 Lichtenau

?? ?????????



???????? ??????????: 25208679 - 91586 Lichtenau

?? ?????????



???????? ??????????: 25208679 - 91586 Lichtenau

?? ?????????



???????? ??????????: 25208679 - 91586 Lichtenau

?? ?????????



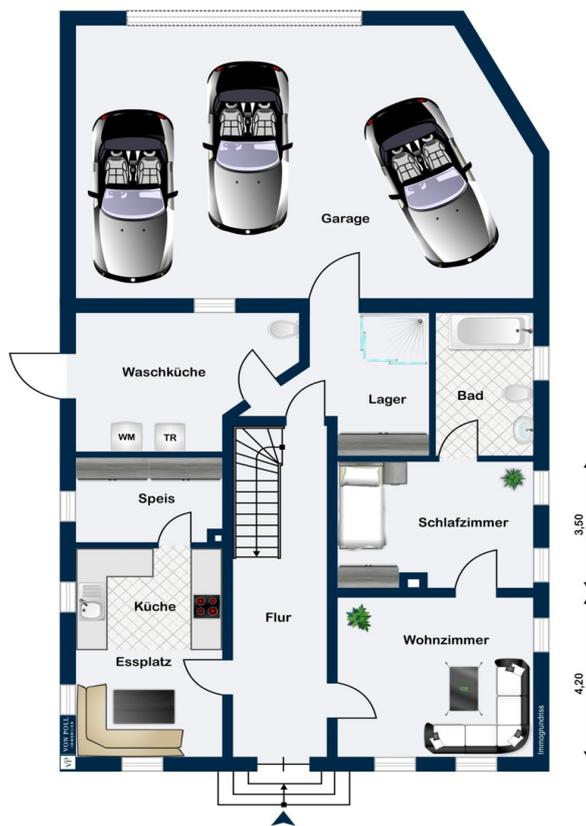
???????? ??????????: 25208679 - 91586 Lichtenau

?? ?????????



???????? ??????????: 25208679 - 91586 Lichtenau

???????



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 25208679 - 91586 Lichtenau

??? ?????? ???????????

Dieses geschichtsträchtige Schmuckstück wird Sie begeistern! Vor allem aufgrund der zentralen Lage und des imposanten Erscheinungsbildes ist dieses Anwesen ein besonderes und seltenes Bauwerk! Das entzückende, vollständig sanierte Altstadthaus wurde in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts erbaut. Es steht umgeben von angenehmer Nachbarschaft zentrumsnah im ruhigen Teil der Lichtenauer Altstadt.

Mit Respekt vor der jahrhundertealten Substanz des historischen Gebäudes passten die Eigentümer das imposante Gebäude fachmännisch und sorgfältig durch stetige Modernisierungen den heutigen, zeitgemäßen Wohnansprüchen an. Der Spagat zwischen Geschichte und Gegenwart ist charmant gelungen. Das einmalig schöne Anwesen beeindruckt mit extravaganter Exterieur sowie elegantem Interieur, mit perfekten Außen-, und Innenwohnambiente.

Das denkmalgeschützte Altstadthaus bietet mit ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf vier Ebenen, außergewöhnlichen Wohngenuß. Nach dem Eintreten durch die Haustür, gefertigt in Massivholz mit Glaseinsatz, gelangen Sie über das zentrale Treppenhaus in alle oberen Stockwerke. Im Erdgeschoss links befindet sich eine Wohnküche mit funktioneller Einbauküche, linkerhand ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein Badewimmer. Den Flur entlang im rückwärtigen Teil des Hauses verfügen Sie über Lagerflächen, einen Ausgang zur Scheune mit kleiner Terrasse, eine Waschküche und ein weiteres Duschbad. Ihre Fahrzeuge parken Sie im direkt angrenzenden Nebengebäude, das als Großgarage dient. So gelangen Sie stets trockenen Fußes in das Wohnhaus.

Das Obergeschoss beeindruckt mit einer offenen Küche und einem großzügigen Familienessplatz. Die moderne Einbauküche überzeugt mit Markenelektrogeräten und lässt keine Wünsche offen. Weiter auf dieser Ebene das Arbeitszimmer, ein Kinderzimmer und das erst kürzlich modernisierte Badezimmer mit Fußbodenheizung, Hoesch-Badewanne, begehbare Dusche, Waschtischelement und indirekter Beleuchtung. Von der großen Diele aus führt der Weg zur riesigen Terrasse. In den Sommermonaten wird dies mit dem Design Whirlpool ihr ganz privater Erholungs- und Wellnessbereich; denn Sie sind absolut geschützt vor neugierigen Blicken. Die Terrasse liegt zwischen Wohnhaus, Scheune und Garagengebäude mit einem herrlichen Blick auf die Burgtürme und die Altstadt.

Der sehr großzügige Wohnbereich im Dachgeschoss ist der Mittelpunkt Ihres neuen

Zuhause und durch viele Fenster von drei Seiten sehr gut belichtet. Das Kaminfeuer verbreitet in den Wintermonaten gemütliche Atmosphäre und angenehme Wärme. Ein kleiner Abstellraum für das Feuerholz ist ebenso vorhanden wie ein weiteres WC. Die rustikalen Deckenbalken sowie das teilweise freigelegte Fachwerk tragen hier ganz besonders zum gemütlichen Wohnambiente bei. Ein besonderes Highlight ist zusätzlich der überdachte Balkon mit einem tollen Blick auf die Terrasse.

Über die elegante Treppe gelangen Sie weiter zu Ihrem ganz privaten Refugium, dem Schlafzimmer mit Ankleide, alles maßgefertigt und perfekt abgestimmt.

Diese Immobilie wird Sie begeistern. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Schmuckstück vor Ort. Gerne vereinbaren wir bei ernsthaftem Interesse einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

???????? ??????????: 25208679 - 91586 Lichtenau

????????????????? ??? ??????????

Die Highlights im Überblick:

- Einzigartiges Stadthaus, historisches Anwesen, vollständig saniert
- Denkmalimmobilie (Sanierungs AfA)
- Zentrale Altstadtlage
- Kleiner Gewölbekeller
- Zugang zur Scheune/Garage im EG seitlich des Hauses möglich sowie direkter Zugang in das Wohnhaus
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- Lagerräume im EG und Scheune OG
- Großgarage mit elektrischem Rolltor im angrenzenden Nebengebäude
- SAT- und DSL-Anschluss
- Holzsprossenfenster 2-fach verglast, Fensterläden
- Echtholzdecken - Glasschiebetüren
- Echtholztreppe – teils mit Vinyl belegt
- Kassettentüren in Eiche weiß
- Masterbad mit Fußbodenheizung
- Beheizung: Kaminofen/Pelletofen/Natursteinheizung Marmor/Nachtspeicherofen (asbestfrei)
- Funktionelle offene Markeneinbauküche mit Theke und hochwertigen Siemens Elektrogeräten
- Lauschiger Sitzplatz seitlich am Haus
- Große Terrasse, teilweise überdacht, sightgeschützt, Designpool mit Wärmepumpe und Burgblick
- Zugang zur Scheune im OG
- Überdachter Balkon im DG

Sanierungen der letzten Jahre:

- Dach gedämmt – Kamineinblechung
- Lange Außenseite Vollwärmeschutz angebracht
- Fallrohre erneuert
- Fassadenanstrich
- Elektrik und Schaltschränke aktueller Standard – Etagen separat abgesichert
- Fenster erneuert – teilweise maßgefertigte Fliegengitter angebracht
- Innenwände gedämmt 6 cm
- Innenwände/-decken neu verputzt, gestrichen
- Badezimmer OG – hochwertige Markenarmaturen – Wanne Hoesch
- Wasserleitungen in Kunststoff und Abwasserrohre erneuert

- neuwertige Markeneinbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten im OG
- Fußböden aufbereitet/erneuert – Türen/Zargen
- Kaminholzofen DG
- Pelletofen OG
- Neuer Terrassenbelag
- Design Whirlpool mit Wärmepumpe
- Großgarage mit elektrischem Rolltor
- Wallbox

Dies ist nur ein Auszug der erfolgten Renovierungen.

Die außergewöhnliche Liegenschaft, von den Eigentümern liebevoll gepflegt, ist vor allem wegen seines komplett sanierten Erhaltungsgrades ein besonderes und seltenes Baujuwel! Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und der Atmosphäre dieses historischen Anwesens vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 25208679 - 91586 Lichtenau

??? ??? ??? ????????????

Die Marktgemeinde Lichtenau bietet Ihnen eine perfekt vorhandene Infrastruktur. Das besondere Anwesen steht im historischen Ortskern, dennoch in ruhiger Lage mit herrlichem Blick auf die Feste Lichtenau.

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, Apotheke, Ärzte und Banken in unmittelbarer Nähe. Für die Bildung des Nachwuchses sorgt eine Kinderkrippe und ein Kindergarten sowie eine Grund- und Hauptschule. Die ärztliche Versorgung ist mit einem niedergelassenen Hausarzt 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. Fränkische Gastwirtschaften laden zur Einkehr ein. Ebenso überzeugen die verschiedenen Vereine des Ortes mit einem vielseitigen Angebot. Nicht zu vergessen Kinderspielplätze, ein Fitness-Studio, ein Golfclub und besonders beliebt im Sommer das Freibad Lichtenau. Für Kulturgebeisterte gibt es die wunderschöne, mittelalterliche Feste Lichtenau zu besichtigen, welche den alten Ortskern dominiert.

??????? ???????: 25208679 - 91586 Lichtenau

????? ??????????????

**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.

???????? ??????????: 25208679 - 91586 Lichtenau

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: ansbach@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)