

Ein Haus das neben viel Platz auch Wohnkomfort bietet!



Attraktives Reiheneckhaus in Lichtenfels

- ruhige und dennoch zentrale Lage mit kurzen Wegen in die Innenstadt
- ca. 546 m² schön eingewachsenes Grundstück mit Garage
- BJ 1980 - moderner Grundriss mit ca. 140 m² Wohnfläche und 5 Zimmern
- Gas-ZH, Kachelofen, Parkett - derz. vermietet, frei ab Sommer 2026

Kaufpreis: 295.000,00 EUR

Käuferprovision: 3,57 % inkl. ges. MwSt.



Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Jürgen Welzer

Tel. 09571 15-3104

juergen.welzer@sparkasse-co-lif.de



LAGE

Lichtenfels, bekannt als die Deutsche Korbstadt, ist ein charmantes Mittelzentrum im bayerischen Regierungsbezirk Oberfranken, das Teil der Metropolregion Nürnberg ist. Die Stadt, in der unsere Immobilie liegt, bietet eine ruhige Atmosphäre und ist ideal für Familien, die Wert auf Bildung und Freizeitmöglichkeiten legen. Unser Reiheneckhaus befindet sich in einer ruhigen Lage, annähernd 600 Meter südöstlich vom Stadtzentrum entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit der Zugstation Lichtenfels, die rund 1,3 Kilometer entfernt ist und mit dem Fahrrad problemlos erreichbar ist. Für den öffentlichen Nahverkehr gibt es die Bushaltestelle Am Goldberg, die nur 200 Meter entfernt ist und fußläufig erreichbar ist. Die Autobahnauffahrt Lichtenfels-Nord an der A 73 ist in weniger als 15 Minuten mit dem Auto erreichbar und liegt ungefähr 2,7 Kilometer entfernt.

Für den täglichen Bedarf bieten sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, darunter Supermärkte wie Aldi Süd, Lidl und E-Center, die alle zu Fuß erreichbar sind. Ebenso finden Sie in der Nähe eine Bäckerei, Drogeriemärkte wie dm und Müller sowie Baumärkte, die mit dem Fahrrad leicht erreichbar sind.

Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Schulen und Kindergärten. Eine Schule liegt wenige Gehminuten entfernt, und eine Grundschule sowie drei Kindergärten sind mit dem Fahrrad schnell erreichbar.

Für die Gesundheit und das Wohlbefinden stehen eine Allgemeinmedizin, ein Krankenhaus, Apotheken und weitere medizinische Einrichtungen in der Nähe zur Verfügung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine vielfältige Kulinarikszene, mit Restaurants, Bars und Kneipen, die sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Zur Freizeitgestaltung laden ein Minigolfplatz, ein Kunstzentrum, ein Museum und verschiedene Sportvereine und Fitnessstudios ein. Die Naturreservate und Parks in der Umgebung bieten ideale Bedingungen für Erholung und Entspannung.

Unser Einfamilienhaus in Lichtenfels bietet somit eine ideale Kombination aus Wohnqualität, Infrastruktur und



Erholungsmöglichkeiten, makellos in eine ruhige und gleichzeitig zentrumsnahe Umgebung eingebettet.



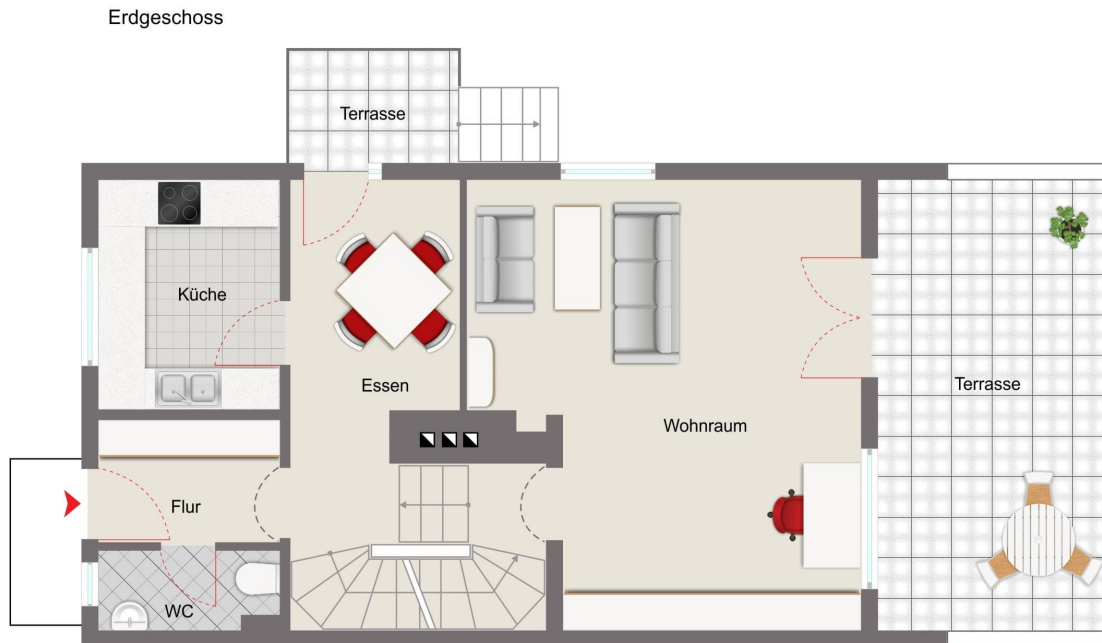
OBJEKTBESCHREIBUNG

Attraktives Reiheneckhaus in Lichtenfels - Ein Haus das neben viel Platz auch Wohnkomfort bietet! ruhige und dennoch zentrale Lage mit kurzen Wegen in die Innenstadt, Schulen usw., ca. 564 m² großes, schön eingewachsenes Grundstück, außergewöhnlich, moderner Grundriss, gepflegtes Wohnhaus mit großzügigem Wohn-/Essbereich mit Terrasse, 4 Schlafzimmer, teilweise auch mit Balkonzugang, Küche mit kleiner Frühstücks-Terrasse, Bad/Dusche/WC im OG und Dusche/WC im DG, sep. Gäste-WC im EG, mit ca. 140 m² Wohnfläche bietet das Haus auch Platz für die Familie mit Kindern, attraktive Innenausstattung, u.a. Kachelofen, Parkettboden, Keller mit separatem Ausgang vorhanden, Gas-ZH, Baujahr 1980, Garage mit davorliegenden Pkw-Stellplatz, derzeit vermietet, bezugsfrei ab ca. Sommer 2026, Preis: 295.000 €



AUFTEILUNG

Die nachfolgenden Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m²-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.

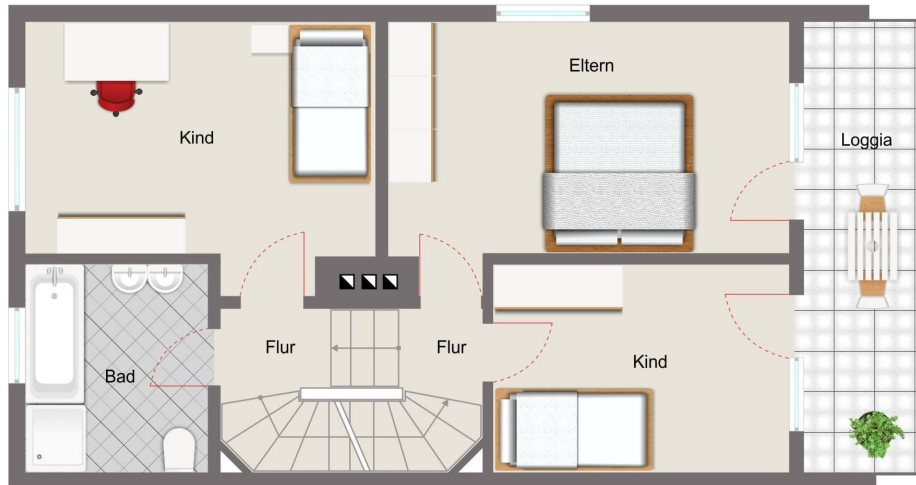


Grundriss Erdgeschoss



AUFTEILUNG

Obergeschoss



Grundriss Obergeschoss



AUFTEILUNG

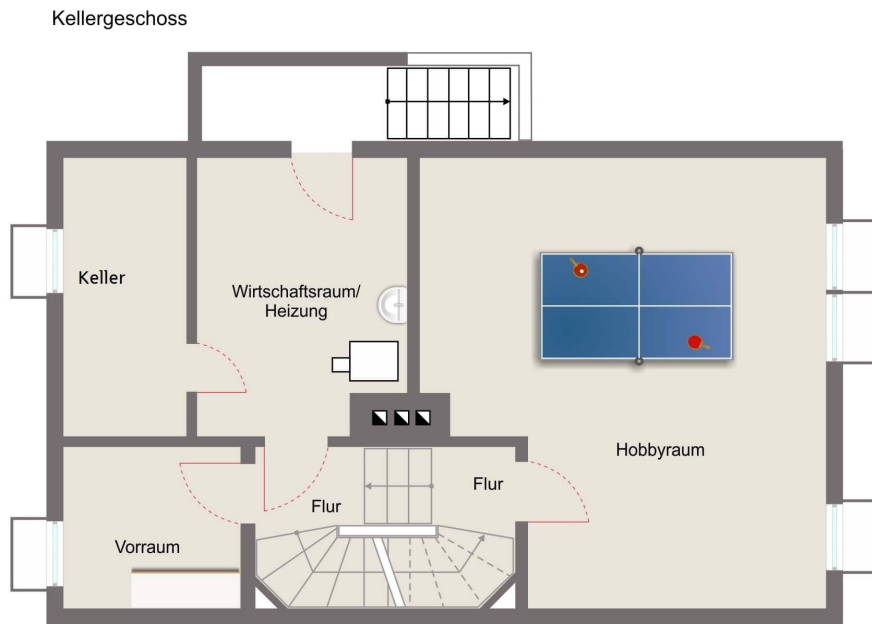
Dachgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



AUFTEILUNG



Grundriss Kellergeschoss



AUßENANSICHTEN



Außenbild



Außenbild



AUßENANSICHTEN



Außenbild



Eingangsbereich



AUßENANSICHTEN



Garage mit Pkw-Stellplatz



Garten



AUßENANSICHTEN



Süd-West-Terrasse mit Garten



Kellerausgang



AUßENANSICHTEN



Ost-Süd-Terrase zur Küche



INNENANSICHTEN



Küche



Essstiege mit Terrassenausgang



INNENANSICHTEN



Wohn-Esszimmer im EG



Wohn-Esszimmer im EG02



INNENANSICHTEN



Kachelofen im EG



Treppenhaus im EG



INNENANSICHTEN



Kinderzimmer1 im OG



Kinderzimmer2 im OG



INNENANSICHTEN



Kinderzimmer3 im OG



Bad im OG



INNENANSICHTEN



Balkon im OG



Schlafzimmer im DG



INNENANSICHTEN



Dusche;WC im DG



Gasbrennwert-Heizungsanlage mit Warmwasserkessel

**ÜBERBLICK**

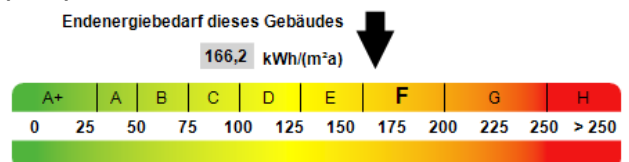
Wohnfläche	ca. 140 m ²
Grundstücksfläche	ca. 564 m ²
Baujahr	ca. 1980
Zimmeranzahl	5
Befuerung/Heizung	Zentralheizung Gas
Fenster	Holz/Isolierglas
Bauart	Massivbau
Zustand	gepflegt
Besonderheiten	Badewanne, Balkon, Dusche, Fußbodenheizung, Gäste-WC, Keller, Terrasse

Kaufpreis: 295.000,00 EUR

Käuferprovision: 3,57 % inkl. ges. MwSt.

Energieausweisdaten

Ausweisart	bedarfsorientiert
Baujahr lt. Energieausweis	1980
Hauptenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Endenergiebedarf	166,20 kWh/(m ² ·a)





Sie haben **offene Fragen** zur Immobilie oder möchten die Immobilie bei einer **Besichtigung** näher kennenlernen?

Rufen Sie mich gerne an:

Jürgen Welzer
Sparkasse Coburg-Lichtenfels
Telefon 09571 15-3104 oder
E-Mail juergen.welzer@sparkasse-co-lif.de

In unserem Team ergänzen sich die Fähigkeiten und Schwerpunkte. So können wir Sie **gemeinsam umfassend beraten**. Profitieren Sie davon. Zu Ihrer **Sicherheit**.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir beraten Sie **unverbindlich und kostenlos**. Auf Wunsch schätzen wir den aktuellen Marktpreis Ihrer Immobilie und sorgen für einen **reibungslosen und sicheren Verkauf** Ihrer Immobilie.

Übrigens sind **98 Prozent der Verkäufer** mit unserer Beratung zufrieden oder sehr zufrieden.*

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden?

Die Sparkasse berät Sie als kompetenter Partner auch rund um die **Finanzierung** – von den staatlichen Fördermitteln bis zur Absicherung für Ihre Immobilie. Lassen Sie sich von unseren Experten ein maßgeschneidertes, unverbindliches Angebot machen. Unsere Konditionen können sich sehen lassen!



* Mehr erfahren: www.sparkassen-immo.de

Die Bilder und Grundrisse in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet oder an Dritte weitergegeben werden.

Der Verarbeitung und Nutzung Ihrer Daten für Zwecke der Werbung oder der Marktforschung können Sie jederzeit schriftlich, mit Wirkung für die Zukunft, widersprechen.

Angaben aufgrund der Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung finden Sie unter [Impressum | Sparkassen Immobilien \(sparkassen-immo.de\)](#)