Langenzenn

VON POLL|Mehrgenerationenhaus mit Gastroeinheit

Objektnummer: 24369032

KAUFPREIS: 450.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 247 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 380 m²

Objektnummer: 24369032 - 90579 Langenzenn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24369032 - 90579 Langenzenn

Auf einen Blick

Objektnummer	24369032
Wohnfläche	ca. 247 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1922
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	450.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 24369032 - 90579 Langenzenn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	02.12.2031

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	201.61 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1922

Objektnummer: 24369032 - 90579 Langenzenn

Die Immobilie

Objektnummer: 24369032 - 90579 Langenzenn

Die Immobilie

Objektnummer: 24369032 - 90579 Langenzenn

Die Immobilie

Objektnummer: 24369032 - 90579 Langenzenn

Die Immobilie

Objektnummer: 24369032 - 90579 Langenzenn

Die Immobilie

Objektnummer: 24369032 - 90579 Langenzenn

Die Immobilie

Objektnummer: 24369032 - 90579 Langenzenn

Die Immobilie

Objektnummer: 24369032 - 90579 Langenzenn

Die Immobilie

Objektnummer: 24369032 - 90579 Langenzenn

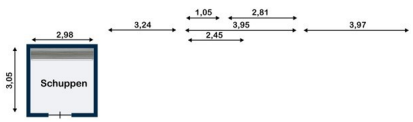
Die Immobilie

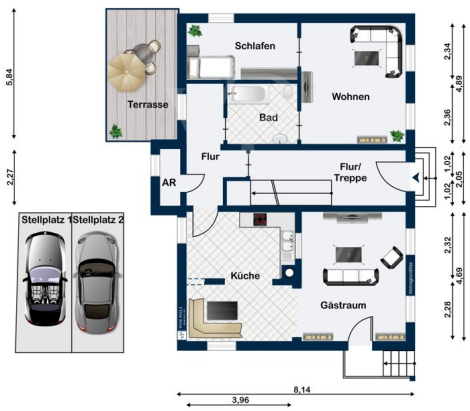
Objektnummer: 24369032 - 90579 Langenzenn

Die Immobilie

Objektnummer: 24369032 - 90579 Langenzenn

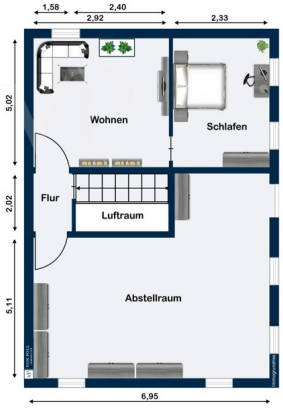
Die Immobilie

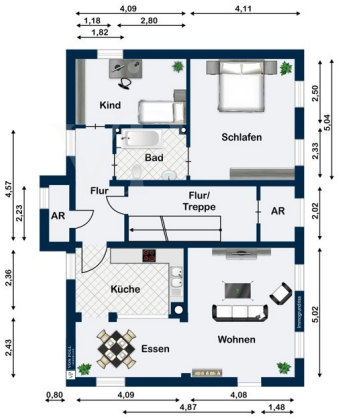




Objektnummer: 24369032 - 90579 Langenzenn

Die Immobilie





Objektnummer: 24369032 - 90579 Langenzenn

Ein erster Eindruck

Über folgenden Link gelangen Sie zur 360° Tour des Haueses https://von-poll.com/tour/fuerth/1l95 Dieses freistehende Zweifamilienhaus ist mit zwei Wohnungen und einer Gastronomieeinheit ausgestattet. Aktuell ist der ehemalige Döner Imbiss nicht bewirtschaftet und befindet sich in einem renovierungsbedürfitgem Zustand. Die Wohnungen sind im leerstehend. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich die Zwei-Zimmer-Wohnung. Das Bad hat eine Dusche und das WC ist separat, durch das Wohnzimmer mit Kamin gelangt man in das Schlafzimmer. Im 1. Stock befindet sich die Drei-Zimmer-Wohnung mit einer offenen Küche zum Wohn & Essbereich, welcher ebenfalls mit einem Kamin ausgestattet ist. Durch das Bad, mit Eckbadewanne ausgestattet, gelangt man in das Schlafzimmer. Im 2. Stock angekommen, befindet sich auf der linken Seite der Dachboden. Und auf der rechten Seite zwei voll ausgebaute Zimmer, welche sich gut als Kinderzimmer oder Hobbyraum eignen. Links am Haus entlang, gelangt man durch einen Treppenaufgang zum Kundeneingang der Gastroeinheit. Der Gastronomiebereich ist mit der Wohnung im Erdgeschoss durch die Küche verbunden. Auf der Rückseite des Hauses, befinden sich zwei Stellplätze und eine große überdachte Terrasse mit Grillplatz, sowie einem Grünstreifen, welcher sich zum anpflanzen einiger Obst oder Gemüsesorten eignet. Des Weiteren befindet sich hinter dem Haus auch ein Schuppen. Durch die Terrasse gelangt man in einen großen Keller, sowie den Heizungsraum des Hauses und selbstverständlich zu dem Treppenaufgang hoch in die Wohnungen.

Objektnummer: 24369032 - 90579 Langenzenn

Alles zum Standort

Nächstgelegene Anschlüsse 98 m Bus Pfaffenleite 430 m Bahnhof Hardhof 19 km Tram Am Wegfeld 12 km U-Bahn Fürth Hardhöhe 14 km Autobahnauffahrt Supermarkt, Ammon 87 m Supermarkt, NORMA 1.2 km Supermarkt, REWE 1.3 km Supermarkt, Zieglers Bauernladen 1.5 km Supermarkt, Aldi Süd 1.8 km Kindergarten, KiGa Haus für Kinder St.Marien 142 m Grundschule, Grundschule Langenzenn 485 m Weiterführende Schule, Mittelschule Langenzenn-Veitsbronn Weiterführende Schule, Staatliche Realschule Langenzenn Weiterführende Schule, Wolfgang-Borchert-Gymnasium Bar, Zum Alten Kino 226 m Restaurant, Langenzenner Biergartenoase 234 m Café, Kulturhof Café 237 m Restaurant, Zur Krone 284 m Bar, Café Hardhof 370 m

Objektnummer: 24369032 - 90579 Langenzenn

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2031. Endenergiebedarf beträgt 201.61 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Objektnummer: 24369032 - 90579 Langenzenn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35 Fürth
E-Mail: fuerth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com