

Langenzenn

VON POLL|Mehrgenerationenhaus mit Gastroeinheit

Número de propiedad: 24369032



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 247 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 380 m²

Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

De un vistazo

Número de propiedad	24369032
Superficie habitable	ca. 247 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1922
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	450.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2012
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea

Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	madera
Certificado energético válido hasta	02.12.2031

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	201.61 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1922

Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

La propiedad



Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

La propiedad



Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

La propiedad



Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

La propiedad



Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

La propiedad



Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

La propiedad



Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

La propiedad



Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

La propiedad



Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

La propiedad



Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

La propiedad



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber
Aylin Tutic - Immobilienberaterin

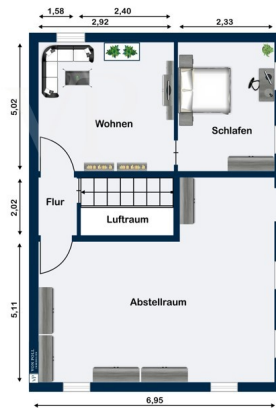
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0911 - 97 90 188 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth



Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

La propiedad



Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

Una primera impresión

Über folgenden Link gelangen Sie zur 360° Tour des Hauses

<https://von-poll.com/tour/fuerth/1I95>

Dieses freistehende Zweifamilienhaus ist mit zwei Wohnungen und einer Gastronomieeinheit ausgestattet.

Aktuell ist der ehemalige Döner Imbiss nicht bewirtschaftet und befindet sich in einem renovierungsbedürftigem 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.

Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com