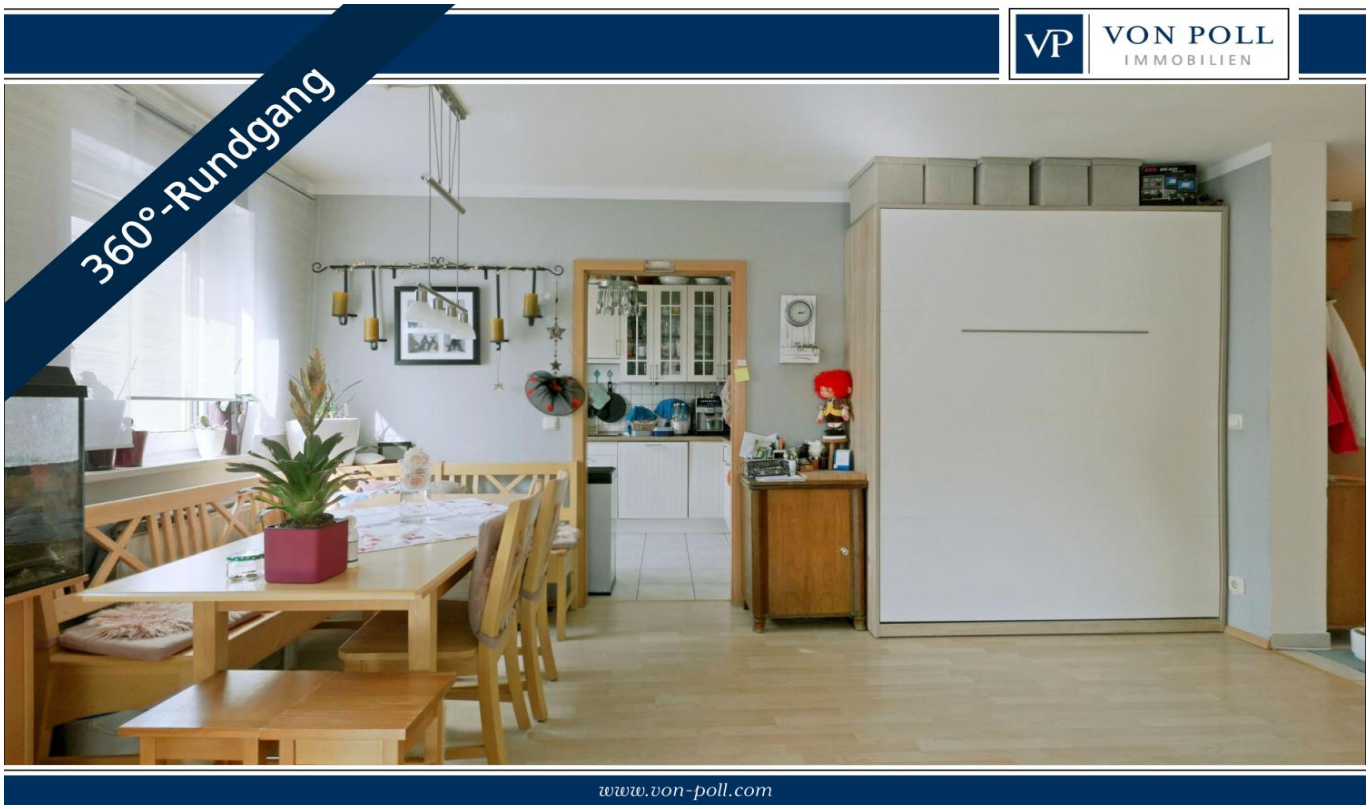
Langenzenn

VON POLL IMMOBILIEN - Lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Wohnqualität trifft Wertanlage

Número da propriedade: 25369012



PREÇO DE COMPRA: 297.400 EUR • **ÁREA:** ca. 94 m² • **QUARTOS:** 3.5

Número da propriedade: 25369012 - 90579 Langenzenn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25369012 - 90579 Langenzenn

Numa vista geral

Número da propriedade	25369012
Área	ca. 94 m²
Quartos	3.5
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1991
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	297.400 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2018
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Lareira, Varanda

Número da propriedade: 25369012 - 90579 Langenzenn

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	26.06.2032
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	123.79 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1991

Número da propriedade: 25369012 - 90579 Langenzenn

O imóvel

Número da propriedade: 25369012 - 90579 Langenzenn

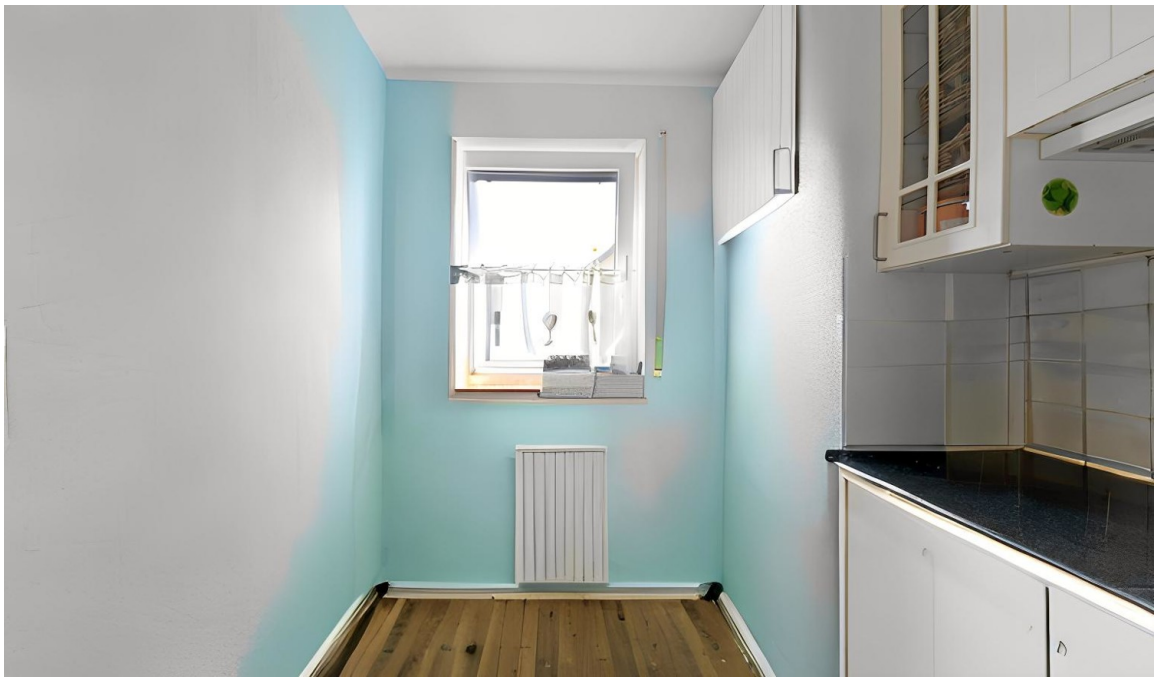
O imóvel

Número da propriedade: 25369012 - 90579 Langenzenn

O imóvel

Número da propriedade: 25369012 - 90579 Langenzenn

O imóvel



Número da propriedade: 25369012 - 90579 Langenzenn

O imóvel

Número da propriedade: 25369012 - 90579 Langenzenn

O imóvel

Número da propriedade: 25369012 - 90579 Langenzenn

O imóvel

Número da propriedade: 25369012 - 90579 Langenzenn

O imóvel

Número da propriedade: 25369012 - 90579 Langenzenn

O imóvel

Número da propriedade: 25369012 - 90579 Langenzenn

O imóvel

Número da propriedade: 25369012 - 90579 Langenzenn

Plantas dos pisos

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25369012 - 90579 Langenzenn

Uma primeira impressão

Hier gelangen Sie zur 360° Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/iddD

Diese gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses und bietet eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger.

Vom Flur gelangen Sie in den großzügigen, hellen Wohnbereich, der durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt wird. Die Fenster wurden im Jahr 2018 erneuert und tragen zur Energieeffizienz und Lärmminderung bei.

Ein besonderer Blickfang ist der integrierte Kamin, der nicht nur an kalten Tagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt, sondern auch ein wohnliches Ambiente schafft. Eine offene Küche grenzt an den Wohnbereich und schafft eine kommunikative Atmosphäre beim Kochen und Beisammensein. Das Badezimmer und die weiteren Zimmer sind ebenfalls praktisch und alltagstauglich geschnitten. Im Untergeschoss befindet sich ein Gemeinschaftswaschraum. Die gepflegte Beschaffenheit der Immobilie gewährleistet, dass keine größeren Renovierungsarbeiten anstehen.

Die derzeitige Mieterin bewohnt die Wohnung seit 2016 und sorgt für eine konstante jährliche Nettomieteinnahme von 6840 Euro. Dies bietet eine verlässliche Einnahmequelle für potenzielle Kapitalanleger. Die Küche ist Eigentum der Mieterin. Zu der Wohnung gehört ein Außenstellplatz.

Für einen persönlichen Besichtigungstermin und weitere Details wenden Sie sich jederzeit an uns.

Número da propriedade: 25369012 - 90579 Langenzenn

Detalhes do equipamento

- Einbauküche, Eigentum der Mieterin
- Balkon
- Kamin
- Außenstellplatz
- Zwei Schlafzimmer
- Tageslichtbad
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung

Número da propriedade: 25369012 - 90579 Langenzenn

Tudo sobre a localização

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine gute Erreichbarkeit aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bus- und Bahnanschlüsse. Die nächste Bushaltestelle „Pfaffenleite“ ist nur 98 Meter entfernt, während der Bahnhof „Hardhof“ in nur 430 Metern erreichbar ist. Auch weiter entfernte Verkehrsknotenpunkte wie die U-Bahn-Station „Fürth Hardhöhe“ (12 km) und die Tramhaltestelle „Am Wegfeld“ (19 km) sorgen für eine gute Anbindung. Zudem ist die nächste Autobahnauffahrt lediglich 14 km entfernt.

Die Nahversorgung ist durch mehrere Supermärkte und Läden bestens abgedeckt. Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich nur 87 Meter entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie NORMA (1,2 km), REWE (1,3 km), Zieglers Bauernladen (1,5 km) und Aldi Süd (1,8 km) bieten eine breite Auswahl an Lebensmitteln und anderen Produkten des täglichen Bedarfs.

Familien profitieren von einer guten Auswahl an Bildungseinrichtungen in der Umgebung. Der Kindergarten ist nur 142 Meter entfernt, während die Grundschule Langenzenn mit einer Entfernung von 485 Metern ebenfalls bequem erreichbar ist. Auch weiterfüh und das Gymnasium befinden sich in der Nähe.

Für kulinarische Abwechslung gibt es in der Umgebung eine Vielzahl an Restaurants, Bars und Cafés. Die Bar „Zum Alten Kino“ ist nur 226 Meter entfernt, während sich das Restaurant „Langenzenner Biergartenoase“ in einer Entfernung von 234 Metern befindet. Für Kaffeeliebhaber bietet das „Kulturhof Café“ (237 m) eine gemütliche Atmosphäre.

Insgesamt bietet die Umgebung eine ausgezeichnete Infrastruktur mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen, ideal für ein komfortables und gut angebundenes Leben.

Número da propriedade: 25369012 - 90579 Langenzenn

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.6.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 123.79 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número da propriedade: 25369012 - 90579 Langenzenn

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com