

Langenzenn

VON POLL | Mehrgenerationenhaus mit Gastroeinheit

Property ID: 24369032www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 247 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 380 m²

Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn

At a glance

Property ID	24369032
Living Space	ca. 247 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1922
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	450.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2012
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace

Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	wood
Energy certificate valid until	02.12.2031

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	201.61 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1922

Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn

The property



Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn

The property



Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn

The property



Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn

The property



Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn

The property



Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn

The property



Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn

The property



Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn

The property



Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn

The property



Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn

The property



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

Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

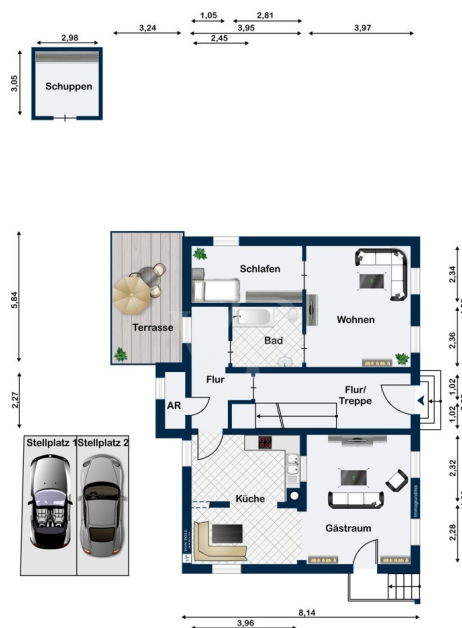
VON POLL
IMMOBILIEN




Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber
Aylin Tutic - Immobilienberaterin

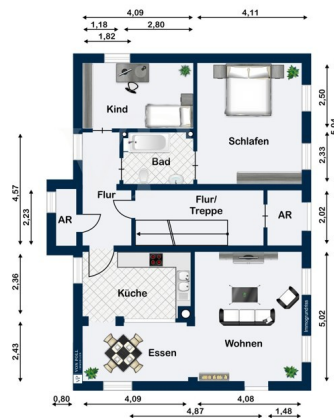
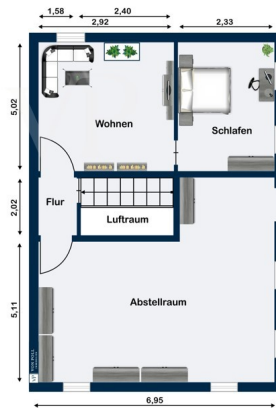
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0911 - 97 90 188 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth



Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn

The property



Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn

A first impression

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.

Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn

All about the location

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

Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn

Other information

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.

Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com