

Langenzenn

# VON POLL|Platzwunder! Großzügiges RMH mit 5,5 Zimmern

*Objektnummer: 23369007*

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 497.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 280 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23369007 - 90579 Langenzenn

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

Objektnummer: 23369007 - 90579 Langenzenn

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23369007          |
| Wohnfläche    | ca. 146 m²        |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 5.5               |
| Schlafzimmer  | 4                 |
| Badezimmer    | 2                 |
| Baujahr       | 1983              |
| Stellplatz    | 1 x Garage        |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 497.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Reihenmittel                                                              |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 23369007 - 90579 Langenzenn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | OEL            |
| Energieausweis gültig bis  | 28.05.2030     |
| Befuerung                  | Öl             |

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch     | 85.90 kWh/m²a     |
| Energie-Effizienzklasse | C                 |

Objektnummer: 23369007 - 90579 Langenzenn

## Die Immobilie





Objektnummer: 23369007 - 90579 Langenzenn

## Die Immobilie



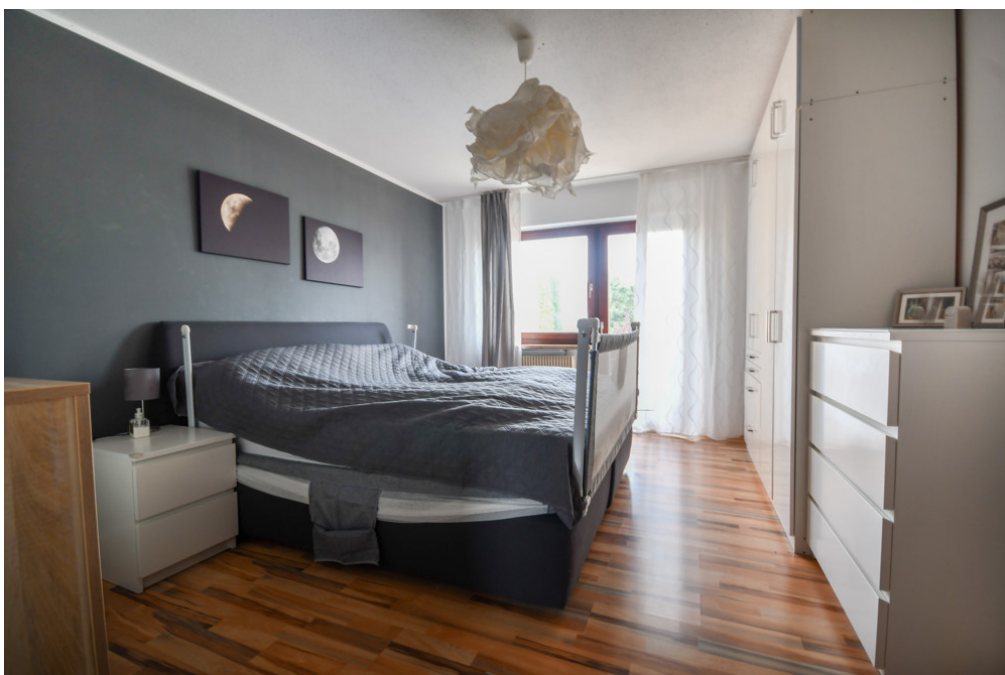
Objektnummer: 23369007 - 90579 Langenzenn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369007 - 90579 Langenzenn

## Die Immobilie





Objektnummer: 23369007 - 90579 Langenzenn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369007 - 90579 Langenzenn

## Die Immobilie





Objektnummer: 23369007 - 90579 Langenzenn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369007 - 90579 Langenzenn

## Die Immobilie





Objektnummer: 23369007 - 90579 Langenzenn

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Jürgen Maringer - Geschäftstelleninhaber  
Sarah Eckert - 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](http://www.von-poll.com/fuerth)

Objektnummer: 23369007 - 90579 Langenzenn

## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23369007 - 90579 Langenzenn

## Ein erster Eindruck

Dieses Reihenmittelhaus ist ein absolutes Raum- und Platzwunder. Mit über 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen zzgl. des Kellers bietet sich das Haus vor allem für Familien mit Kindern an. Das Haus ist absolut gepflegt und besticht mit modernen Elementen. Der Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bilden den Mittelpunkt des Hauses. Die hochwertige Küche ist voll ausgestattet und zum Essbereich hin geöffnet. Im Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, welche Sie hervorragend als Kinder- und/oder Arbeitszimmer nutzen können, und ein Bad mit Wanne und Dusche. Das Dachgeschoss ist mit zwei weiteren Zimmern und einem zusätzlichen Duschbad vollständig ausgebaut. Bei dem kleineren der beiden Zimmern handelt es sich auf Grund der Größe um ein halbes Zimmer, ausgestattet ist dieses mit zusätzlichen Küchenanschlüssen. Je nach Bedarf bietet sich das Dachgeschoss als eine Art Einliegerwohnung für Familienmitglieder an. Der ruhige Garten mit Terrasse ist nach Südwesten ausgerichtet, sodass Sie die Sonne von mittags bis abends genießen können. Dem Haus gehört eine Einzelgarage an, welche im Kaufpreis enthalten ist. Die Grundstücksgröße von ca. 226 m<sup>2</sup> ergibt sich aus ca. 187 m<sup>2</sup> Grund zzgl. ca. 15 m<sup>2</sup> Garage und Hofraum sowie weitere Anteile an Garage und Hofraum zu ca. 24,66 m<sup>2</sup>.



Objektnummer: 23369007 - 90579 Langenzenn

## Ausstattung und Details

- ausgebauten Dachgeschoss
- vollunterkellert
- Garten mit Terrasse und Gartenhäuschen
- Balkon
- hochwertige Einbauküche (Neupreis ca. 12.000,- €)
- zwei Bäder
- Heizung aus 2013
- Einzelgarage (Garagenhof)

Objektnummer: 23369007 - 90579 Langenzenn

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einem ruhigen und kinderfreundlichen Wohngebiet in Langenzenn, umgeben von weitläufigen Feldern. In fußläufiger Umgebung (ca. 1 km Radius) finden sich Kindergärten und Schulen, verschiedene Lebensmittelläden und Supermärkte sowie eine Auswahl an Restaurants. Die nahegelegene Bushaltestelle erreichen Sie nach ca. 190 m, den Bahnhof Langenzenn nach ca. 1000 m. Durch die Nähe zur Bundesstraße 8 sind Sie auch mit dem Auto gut an das Verkehrsnetz angebunden. So sind Sie schnell in Richtung Neustadt/Aisch unterwegs und erreichen Nürnberg, Fürth und die Südwesttangente ganz unkompliziert.

Objektnummer: 23369007 - 90579 Langenzenn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.5.2030. Endenergieverbrauch beträgt 85.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 23369007 - 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](http://www.von-poll.com)