

Langenzenn

# VON POLL|Multi-generational house with catering unit

Property ID: 24369032



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

**PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 247 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 380 m<sup>2</sup>**

**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

<b>Property ID</b>	<b>24369032</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>450.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 247 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2012</b>
<b>Rooms</b>	<b>8</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Needs renovation</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Fireplace</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1922</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>2 x Outdoor parking space</b>		

Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	wood	Final Energy Demand	201.61 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.12.2031	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](http://www.home.von-poll.com)



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

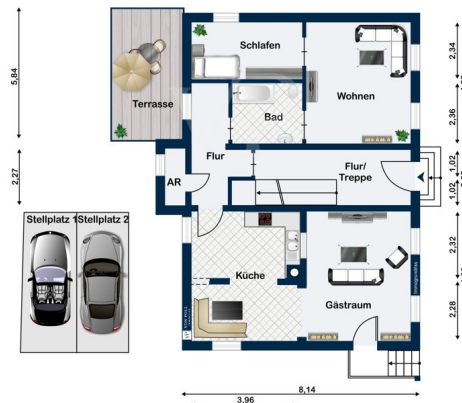
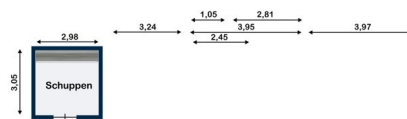
VP VON POLL IMMOBILIEN



Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber  
Aylin Tutic - Immobilienberaterin

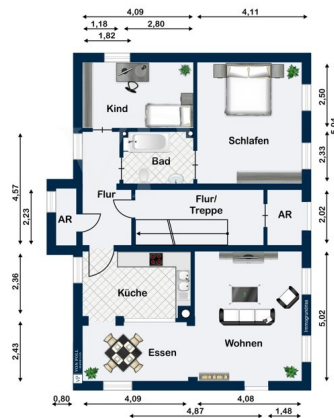
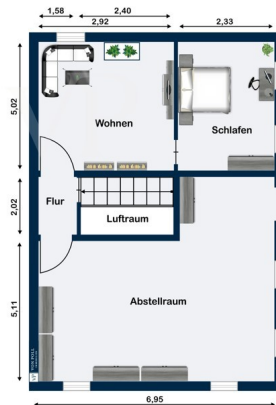
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn

## The property



**Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## **A first impression**

The following link will take you to a 360° tour of the house: <https://von-poll.com/tour/fuerth/1195> This detached two-family house contains two apartments and a commercial unit. The former kebab shop is currently vacant and in need of renovation. The apartments are unoccupied. The two-room apartment is located on the ground floor. The bathroom has a shower, and the toilet is separate. The living room with a fireplace leads to the bedroom. On the first floor is the three-room apartment with an open-plan kitchen and living/dining area, which also features a fireplace. The bathroom, equipped with a corner bathtub, leads to the bedroom. On the second floor, the attic is located on the left. On the right are two fully finished rooms, well-suited as children's rooms or hobby rooms. A staircase to the left of the house leads to the customer entrance of the commercial unit. The commercial area is connected to the ground-floor apartment via the kitchen. At the rear of the house are two parking spaces and a large covered terrace with a barbecue area, as well as a strip of grass suitable for planting fruit or vegetables. There is also a shed behind the house. The terrace provides access to a large basement, the house's boiler room, and, of course, the staircase leading up to the apartments.

**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/(m<sup>2</sup>\*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.

**Property ID: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Sandra Maringer & 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](http://www.von-poll.com)**