

Langenzenn

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

Property ID: 23369007

360°-Rundgang



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

PURCHASE PRICE: 497.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 280 m<sup>2</sup>

Property ID: 23369007 - 90579 Langenzenn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23369007 - 90579 Langenzenn

## At a glance

Property ID	23369007
Living Space	ca. 146 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5.5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1983
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	497.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,21 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23369007 - 90579 Langenzenn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	OEL	Final energy consumption	85.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.05.2030	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil		

Property ID: 23369007 - 90579 Langenzenn

## The property



Property ID: 23369007 - 90579 Langenzenn

## The property



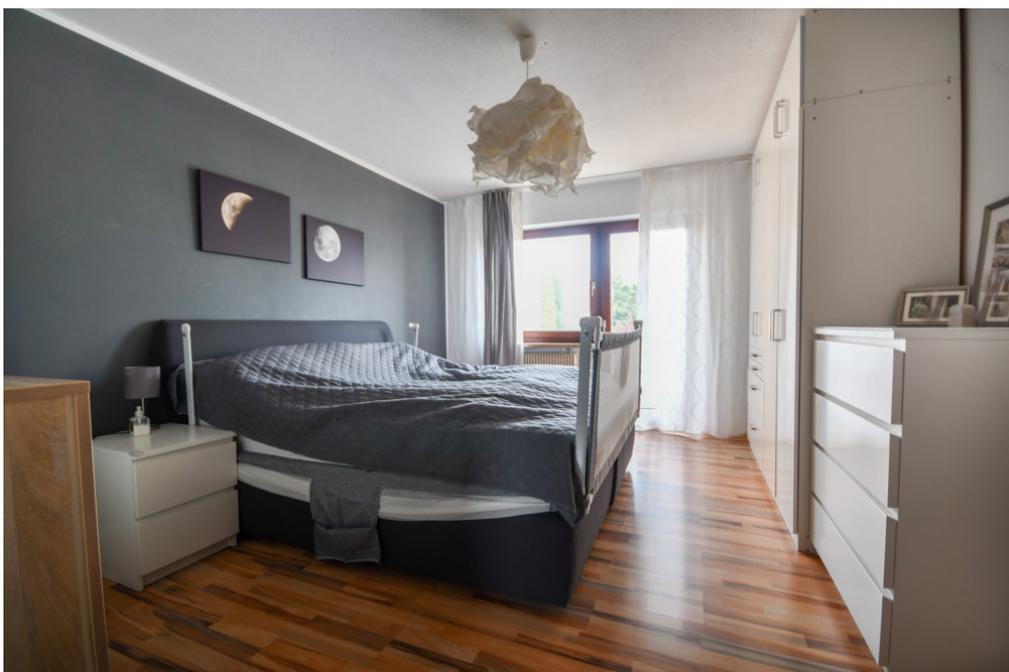
Property ID: 23369007 - 90579 Langenzenn

## The property



Property ID: 23369007 - 90579 Langenzenn

## The property



Property ID: 23369007 - 90579 Langenzenn

## The property



Property ID: 23369007 - 90579 Langenzenn

## The property



Property ID: 23369007 - 90579 Langenzenn

## The property



Property ID: 23369007 - 90579 Langenzenn

## The property



Property ID: 23369007 - 90579 Langenzenn

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber  
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)

Property ID: 23369007 - 90579 Langenzenn

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23369007 - 90579 Langenzenn

## A first impression

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>.

Property ID: 23369007 - 90579 Langenzenn

## Details of amenities

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

**Property ID: 23369007 - 90579 Langenzenn**

## All about the location

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.

Property ID: 23369007 - 90579 Langenzenn

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.5.2030. Endenergieverbrauch beträgt 85.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 23369007 - 90579 Langenzenn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)