

Langenzenn

# VON POLL|Casa multigeneracional con unidad de catering

Número de propiedad: 24369032



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

PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 247 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 380 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24369032                           |
| Superficie habitable | ca. 247 m <sup>2</sup>             |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 8                                  |
| Dormitorios          | 3                                  |
| Baños                | 2                                  |
| Año de construcción  | 1922                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 450.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2012                                                                      |
| Estado de la propiedad         | para reformar                                                             |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea                                      |

Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Datos energéticos

|                                            |                            |                                                            |                                  |
|--------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Tipo de calefacción</b>                 | <b>Calefacción central</b> | <b>Certificado energético</b>                              | <b>Certificado energético</b>    |
| <b>Fuente de energía</b>                   | <b>madera</b>              | <b>Demanda de energía final</b>                            | <b>201.61 kWh/m<sup>2</sup>a</b> |
| <b>Certificado energético válido hasta</b> | <b>02.12.2031</b>          | <b>Clase de eficiencia energética</b>                      | <b>G</b>                         |
|                                            |                            | <b>Año de construcción según el certificado energético</b> | <b>1922</b>                      |

Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propiedad



Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propiedad



Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propiedad



Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propiedad



Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propiedad



Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propiedad



Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propiedad



Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propiedad



Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propiedad



Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propiedad

**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)

Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

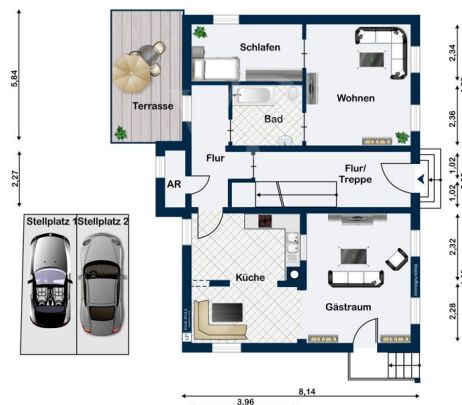
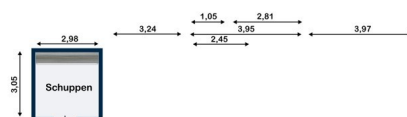




Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber  
Aylin Tutic - Immobilienberaterin

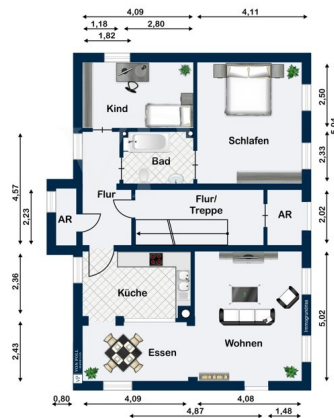
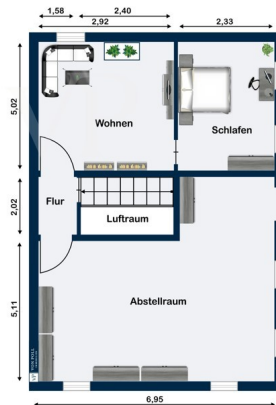
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propiedad



**Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## Una primera impresión

El siguiente enlace le llevará a un recorrido de 360° de la casa: <https://von-poll.com/tour/fuerth/1195> Esta casa unifamiliar de dos familias contiene dos apartamentos y una unidad comercial. La antigua tienda de kebab está actualmente vacía y necesita renovación. Los apartamentos están desocupados. El apartamento de dos habitaciones se encuentra en la planta baja. El baño tiene ducha y el inodoro está separado. La sala de estar con chimenea conduce al dormitorio. En el primer piso se encuentra el apartamento de tres habitaciones con una cocina abierta y una sala de estar/comedor, que también cuenta con chimenea. El baño, equipado con una bañera de esquina, conduce al dormitorio. En el segundo piso, el ático se encuentra a la izquierda. A la derecha hay dos habitaciones completamente terminadas, muy adecuadas como habitaciones para niños o salas de pasatiempos. Una escalera a la izquierda de la casa conduce a la entrada de clientes de la unidad comercial. El área comercial está conectada al apartamento de la planta baja a través de la cocina. En la parte trasera de la casa hay dos plazas de aparcamiento y una amplia terraza cubierta con zona de barbacoa, además de una franja de césped ideal para plantar frutas o verduras. También hay un cobertizo detrás de la casa. La terraza da acceso a un amplio sótano, a la sala de calderas de la casa y, por supuesto, a la escalera que conduce a los apartamentos.

**Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## **Todo sobre la ubicación**

### **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**

**Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Sandra Maringer & Jürgen Maringer**

---

**Gustavstraße 35, 90762 Fürth**

**Tel.: +49 911 - 97 90 188 0**

**E-Mail: fuerth@von-poll.com**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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