

Langenzenn

# VON POLL | Maison multigénérationnelle avec unité de restauration

CODE DU BIEN: 24369032



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

PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 247 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 380 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 24369032 - 90579 Langenzenn**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>24369032</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>450.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 247 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison bifamiliale</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>8</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2012</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>A rénover</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1922</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre</b>		

**CODE DU BIEN: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## **Informations énergétiques**

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>bois</b>	Consommation d'énergie	<b>201.61 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>02.12.2031</b>	Classement énergétique	<b>G</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1922</b>

CODE DU BIEN: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propriété




**VP 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)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

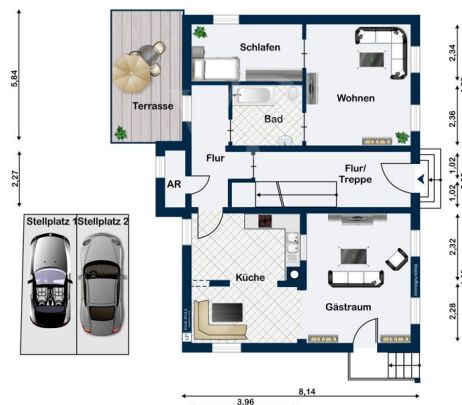
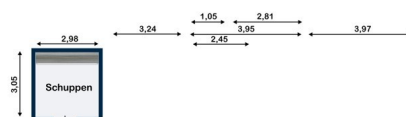
VP VON POLL IMMOBILIEN



Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber  
Aylin Tutic - Immobilienberaterin

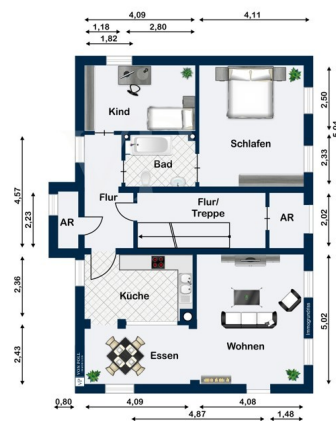
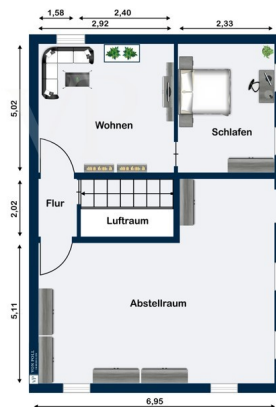
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



CODE DU BIEN: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## Une première impression

Le lien suivant vous permettra de faire une visite virtuelle à 360° de la maison : <https://von-poll.com/tour/fuerth/1195>. Cette maison individuelle bi-familiale comprend deux appartements et un local commercial. L'ancien kebab est actuellement vacant et nécessite des travaux de rénovation. Les appartements sont inoccupés. L'appartement de deux pièces se situe au rez-de-chaussée. La salle de bain est équipée d'une douche et les toilettes sont séparées. Le salon, avec cheminée, donne sur la chambre. Au premier étage se trouve l'appartement de trois pièces avec une cuisine ouverte sur le séjour/salle à manger, également doté d'une cheminée. La salle de bain, équipée d'une baignoire d'angle, donne sur la chambre. Au deuxième étage, le grenier se situe à gauche. À droite se trouvent deux pièces entièrement aménagées, idéales pour servir de chambres d'enfants ou d'ateliers. Un escalier situé à gauche de la maison mène à l'entrée du local commercial. Ce dernier communique avec l'appartement du rez-de-chaussée par la cuisine. À l'arrière de la maison se trouvent deux places de parking et une grande terrasse couverte avec un espace barbecue, ainsi qu'une bande de gazon idéale pour planter des fruits ou des légumes. Un abri de jardin est également situé derrière la maison. La terrasse donne accès à un grand sous-sol, à la chaufferie et, bien sûr, à l'escalier menant aux appartements.

**CODE DU BIEN: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## **Tout sur l'emplacement**

### **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**

**CODE DU BIEN: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Sandra Maringer & Jürgen Maringer**

---

**Gustavstraße 35, 90762 Fürth**

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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