

Langenzenn

VON POLL | Maison multigénérationnelle avec unité de restauration

CODE DU BIEN: 24369032



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 247 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 380 m²

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

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

CODE DU BIEN: 24369032 - 90579 Langenzenn

Informations énergétiques

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

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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24369032 - 90579 Langenzenn

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

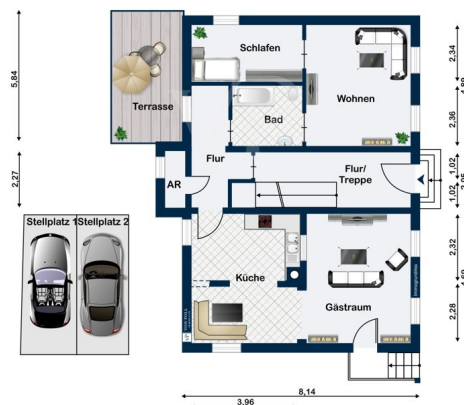
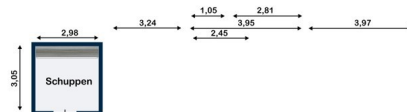
VP VON POLL
IMMOBILIEN




Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber
Aylin Tutic - Immobilienberaterin

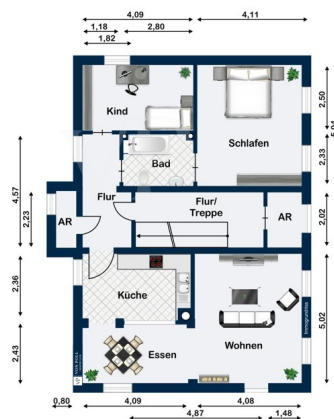
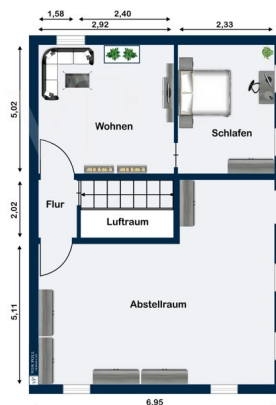
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0911 - 97 90 188 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth



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/(m²*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