

Langenzenn

VON POLL|????????????? ?????? ?? ???????  
???????????

????????? ??????????: 24369032



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

???? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 247 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 380 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24369032	????? ???????	450.000 EUR
????????????	ca. 247 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	8		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
??????????		????? ??????????????	Kaufpreises
??????????	2	????? ??????????????	2012
????? ??????????????	1922	?????????	???????
		??????????????	
?????? ??????????????	2 x ??????????????	?????????	?????????, WC
	?????? ??????????????		?????????????, ??????

???????? ?????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ????????????	201.61 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	02.12.2031	???????????? ?????????????? ????????????	G
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1922

??????? ???????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ????????





??????? ?????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ????????



??????? ?????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ????????



??????? ???????? : 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ????????





??????? ???????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ????????



??????? ???????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ????????



??????? ???????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ????????





??????? ???????? : 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ????????





??????? ???????? : 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ????????



???????? ?????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ???????



**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)

??????? ?????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

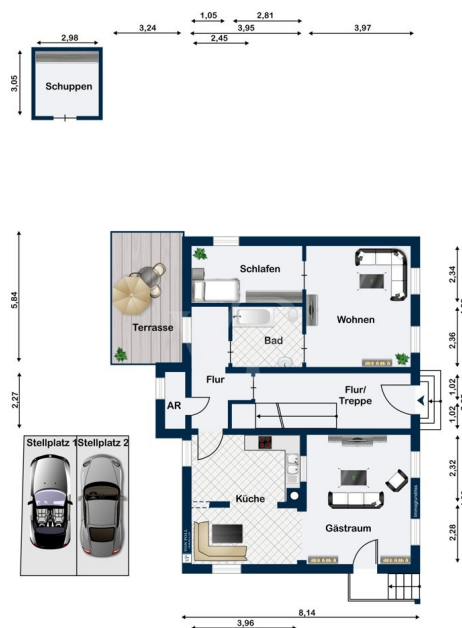
VP VON POLL IMMOBILIEN




Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber  
Aylin Tutic - Immobilienberaterin

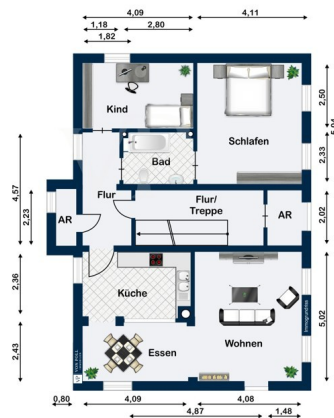
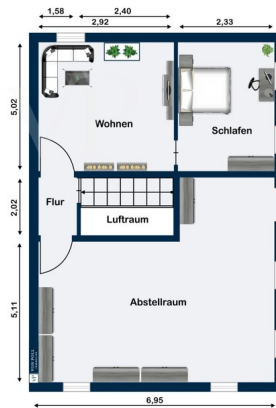
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



??????? ???????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ????????





??????? ?????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

??? ?????? ??????????

? ????????? ?????????? ?? ??? ?????????? ?? ??? ?????????? 360° ??? ??????  
<https://von-poll.com/tour/fuerth/1195> ????? ? ?????????? ????????? ?????????  
???????????????? ??? ????????????????? ??? ??? ????????????????? ??????. ?? ?????? ??????  
????? ??? ? ?????? ?????? ??? ????????????? ??????????????. ?? ????????????????? ?????  
?????. ?? ????????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ??????. ?? ?????? ??????????  
????? ??? ? ?????????? ?????? ??????????. ?? ?????? ?? ?????? ?????? ???  
?????????????. ??? ?????? ?????? ?????????? ?? ????????????? ?????? ?????????? ??  
?????? ?????????? ?? ?????????????/????????????, ? ?????? ?????????? ?????? ??????. ??  
??????, ????????????? ?? ??????? ?????????, ?????? ??? ??????????????. ??? ???????  
?????, ? ?????? ?????????? ??? ??????????. ??? ?????? ?????????? ??? ??????  
????????????? ???????, ??????? ??? ??????? ????????? ? ??????? ??? ??????. ???  
????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ??????? ?????????? ??????  
?????????. ? ?????????? ?????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??? ?????????? ?????? ??  
?????????. ??? ??? ?????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????????? ??? ???  
?????? ?????????? ?????????? ?? ?????? ??????????????, ?????? ??? ??? ??????? ??????  
????????????? ??? ?????????? ?????????? ? ??????????. ??????? ??????? ??? ?????????? ?????  
??? ?? ??????. ? ??????? ?????????? ?????????? ?? ??? ??????? ?????????, ??  
????????????????? ??? ?????????? ???, ??????, ??? ?????? ??? ??????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 24369032 - 90579 Langenzenn

??? ??? ??? ??????????

#### 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

??????? ?????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

????? ?????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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