

Langenzenn

# VON POLL | Πολυγενεακό σπίτι με μονάδα εστίασης

Αριθμός ακινήτου: 24369032



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 450.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 247 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 380 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 24369032 - 90579 Langenzenn**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24369032	Τιμή αγοράς	450.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 247 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2012
Δωμάτια	8	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	3	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1922		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	ξύλο	Τελική ζήτηση ενέργειας	201.61 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	02.12.2031	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1922

Αριθμός ακινήτου: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Το ακίνητο



**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)

Αριθμός ακινήτου: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

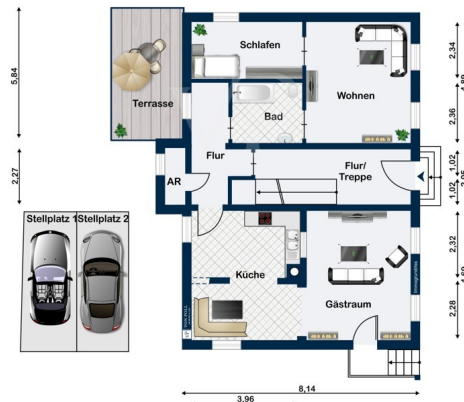
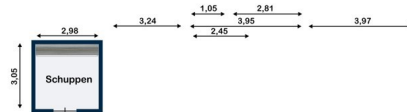
VP VON POLL  
IMMOBILIEN




Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber  
Aylin Tutic - Immobilienberaterin

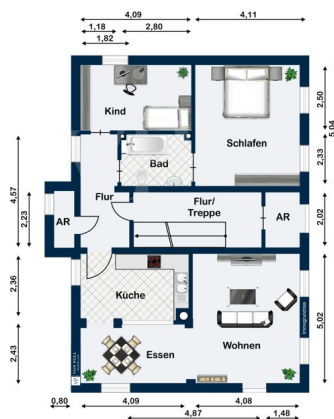
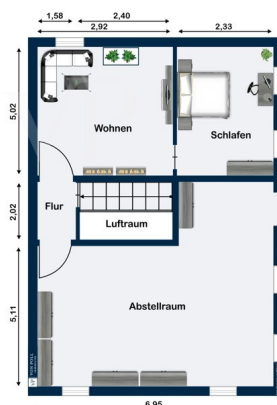
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Αριθμός ακινήτου: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## Μια πρώτη εντύπωση

Ο παρακάτω σύνδεσμος θα σας οδηγήσει σε μια περιήγηση 360° στο σπίτι: <https://von-poll.com/tour/fuerth/1195> Αυτή η ανεξάρτητη διώροφη κατοικία περιλαμβάνει δύο διαμερίσματα και μια επαγγελματική μονάδα. Το πρώην κεμπάπ είναι προς το παρόν άδειο και χρειάζεται ανακαίνιση. Τα διαμερίσματα είναι κενά. Το διαμέρισμα δύο δωματίων βρίσκεται στο ισόγειο. Το μπάνιο διαθέτει ντους και η τουαλέτα είναι ξεχωριστή. Το σαλόνι με τζάκι οδηγεί στο υπνοδωμάτιο. Στον πρώτο όροφο βρίσκεται το διαμέρισμα τριών δωματίων με ενιαία κουζίνα και καθιστικό/τραπεζαρία, η οποία διαθέτει επίσης τζάκι. Το μπάνιο, εξοπλισμένο με γωνιακή μπανιέρα, οδηγεί στο υπνοδωμάτιο. Στον δεύτερο όροφο, η σοφίτα βρίσκεται στα αριστερά. Στα δεξιά υπάρχουν δύο πλήρως εξοπλισμένα δωμάτια, ιδανικά για παιδικά δωμάτια ή δωμάτια για χόμπι. Μια σκάλα στα αριστερά του σπιτιού οδηγεί στην είσοδο πελατών της επαγγελματικής μονάδας. Ο εμπορικός χώρος συνδέεται με το διαμέρισμα του ισόγειου μέσω της κουζίνας. Στο πίσω μέρος του σπιτιού υπάρχουν δύο θέσεις στάθμευσης και μια μεγάλη σκεπαστή βεράντα με χώρο μπάρμπεκιου, καθώς και μια λωρίδα γκαζόν κατάλληλη για φύτευση φρούτων ή λαχανικών. Υπάρχει επίσης ένα υπόστεγο πίσω από το σπίτι. Η βεράντα παρέχει πρόσβαση σε ένα μεγάλο υπόγειο, το λεβητοστάσιο του σπιτιού και, φυσικά, την σκάλα που οδηγεί στα διαμερίσματα.

**Αριθμός ακινήτου: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## Όλα για την τοποθεσία

### 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

**Αριθμός ακινήτου: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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