

Langenzenn

**VON POLL|Többgenerációs ház vendéglátóegységgel**

VP azonosító: 24369032

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 247 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 380 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 24369032 - 90579 Langenzenn**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Áttekintés

VP azonosító	24369032
Hasznos lakótér	ca. 247 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1922
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	450.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2012
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló

VP azonosító: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	fa
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.12.2031

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	201.61 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1922

VP azonosító: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Az ingatlan




**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)

VP azonosító: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

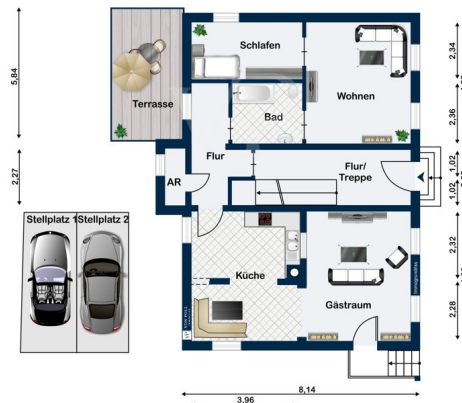
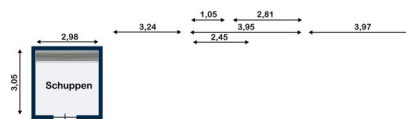
VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber  
Aylin Tutic - Immobilienberaterin

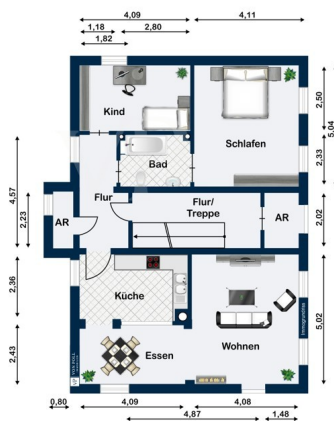
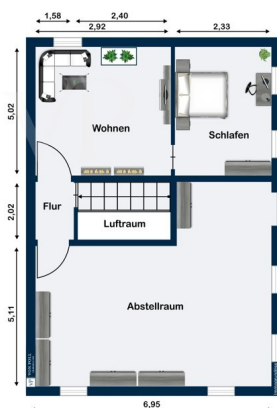
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



VP azonosító: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## **Az első benyomás**

A következő linken megtekintheti a ház 360°-os túráját: <https://von-poll.com/tour/fuerth/1195> Ez a különálló, kétlakásos ház két apartmanból és egy üzlethelyiségből áll. Az egykori kebabos jelenleg üresen áll és felújításra szorul. A lakások lakatlanok. A kétszobás apartman a földszinten található. A fürdőszoba zuhanyzós, a WC különálló. A kandallóval ellátott nappaliból a hálószobába jutunk. Az első emeleten található a háromszobás apartman, amerikai konyhával és nappali/étkezővel, amelyben kandalló is található. A sarokkáddal felszerelt fürdőszoba a hálószobába vezet. A második emeleten balra található a padlás. Jobbra két teljesen befejezett szoba található, amelyek gyerekszobának vagy hobbiszobának is alkalmasak. A ház bal oldalán található lépcső vezet az üzlethelyiség vásárlói bejáratához. Az üzlethelyiség a konyhán keresztül kapcsolódik a földszinti lakáshoz. A ház hátsó részén két parkolóhely és egy nagy, fedett terasz található grillezővel, valamint egy füves sáv, amely alkalmas gyümölcs- vagy zöldségültetésre. A ház mögött egy fészker is található. A teraszról juthatunk be egy nagy pincébe, a ház kazánházába, és természetesen a lakásokhoz vezető lépcsőházba.

**VP azonosító: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## **Minden a helyszínről**

### **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**

**VP azonosító: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Sandra Maringer & Jürgen Maringer**

---

**Gustavstraße 35, 90762 Fürth**

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

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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