

Langenzenn

VON POLL | Kapitalanlage: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

VP azonosító: 26369017

VERMIETET

www.von-poll.com**VÉTELÁR: 285.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 88,66 m² • SZOBÁK: 3**

VP azonosító: 26369017 - 90579 Langenzenn

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

VP azonosító: 26369017 - 90579 Langenzenn

Áttekintés

VP azonosító	26369017
Hasznos lakótér	ca. 88,66 m ²
Emelet	1
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1991
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	285.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kandalló, Erkély

VP azonosító: 26369017 - 90579 Langenzenn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	123.79 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.06.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1991

VP azonosító: 26369017 - 90579 Langenzenn

Az ingatlan



KI-basiertes Bild

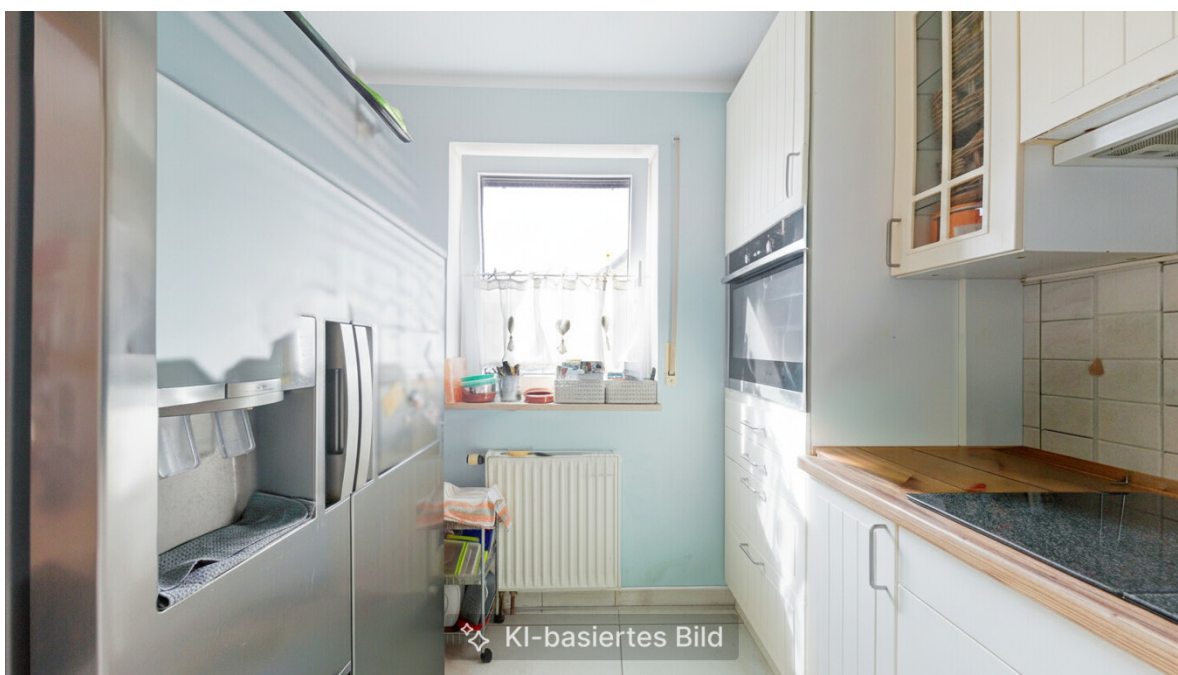
VP azonosító: 26369017 - 90579 Langenzenn

Az ingatlan



VP azonosító: 26369017 - 90579 Langenzenn

Az ingatlan



VP azonosító: 26369017 - 90579 Langenzenn

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Sandra Maringer &
Jürgen Maringer
Geschäftsstellenleiter

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

VP azonosító: 26369017 - 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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 26369017 - 90579 Langenzenn

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26369017 - 90579 Langenzenn

Az elso benyomás

Diese 3-Zimmer-Etagenwohnung mit ca. 94 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss in einem 1991 fertiggestellten Mehrfamilienhaus.

Die Wohnung ist seit dem 01.05.2016 vermietet und wird aktuell von einer Person bewohnt. Zum 01.06.2026 erhöht sich die Kaltmiete auf 804,- € monatlich. Daraus ergibt sich eine Jahresnettokaltmiete von 9.648,- €. Der zur Wohnung gehörende Außenstellplatz ist separat für 20,- € monatlich vermietet und generiert zusätzliche 240,- € p.a. Die gesamte Jahresnettokaltmiete beträgt somit 9.888,- €.

Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, einen Balkon sowie einen Kamin. Die Grundrissgestaltung ist marktgängig und bietet eine gute Vermietbarkeit.

Wesentliche Modernisierungen wurden bereits durchgeführt: Die Zentralheizung wurde 2014 erneuert, sämtliche Fenster wurden 2018 durch Kunststofffenster mit Dreifachverglasung wurden in der Wohnung ersetzt. Dies reduziert den kurzfristigen Investitionsbedarf und wirkt sich positiv auf den Gesamtzustand der Einheit aus.

Die Rücklagen der WEG belaufen sich zum 31.12.2024 auf ca. 4.446,- €, der anteilige Rücklagenbestand der Wohnung liegt bei ca. 600,- €.

VP azonosító: 26369017 - 90579 Langenzenn

Részletes felszereltség

- Einbauküche, Eigentum der Mieterin
- Balkon
- Kamin
- Außenstellplatz vermietet für € 20,- p.M.
- Zwei Schlafzimmer
- Tageslichtbad
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung 2018 ausgetauscht

VP azonosító: 26369017 - 90579 Langenzenn

Minden a helyszínrol

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine gute Erreichbarkeit aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bus- und Bahnanschlüsse. Die nächste Bushaltestelle „Pfaffenleite“ ist nur 98 Meter entfernt, während der Bahnhof „Hardhof“ in nur 430 Metern erreichbar ist. Auch weiter entfernte Verkehrsknotenpunkte wie die U-Bahn-Station „Fürth Hardhöhe“ (12 km) und die Tramhaltestelle „Am Wegfeld“ (19 km) sorgen für eine gute Anbindung. Zudem ist die nächste Autobahnauffahrt lediglich 14 km entfernt.

Die Nahversorgung ist durch mehrere Supermärkte und Läden bestens abgedeckt. Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich nur 87 Meter entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie NORMA (1,2 km), REWE (1,3 km), Zieglers Bauernladen (1,5 km) und Aldi Süd (1,8 km) bieten eine breite Auswahl an Lebensmitteln und anderen Produkten des täglichen Bedarfs.

Familien profitieren von einer guten Auswahl an Bildungseinrichtungen in der Umgebung. Der Kindergarten ist nur 142 Meter entfernt, während die Grundschule Langenzenn mit einer Entfernung von 485 Metern ebenfalls bequem erreichbar ist. Auch weiterfüh und das Gymnasium befinden sich in der Nähe.

Für kulinarische Abwechslung gibt es in der Umgebung eine Vielzahl an Restaurants, Bars und Cafés. Die Bar „Zum Alten Kino“ ist nur 226 Meter entfernt, während sich das Restaurant „Langenzenner Biergartenoase“ in einer Entfernung von 234 Metern befindet. Für Kaffeeliebhaber bietet das „Kulturhof Café“ (237 m) eine gemütliche Atmosphäre.

Insgesamt bietet die Umgebung eine ausgezeichnete Infrastruktur mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen, ideal für ein komfortables und gut angebundenes Leben.

VP azonosító: 26369017 - 90579 Langenzenn

További információ / adatok

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: 26369017 - 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