

Langfurth

# Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit Garten und Garagen – Nähe Dinkelsbühl

*Codice oggetto: 26208840*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 244,26 m<sup>2</sup> • VANI: 11.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.075 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26208840 - 91731 Langfurth**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26208840 - 91731 Langfurth

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26208840	Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Superficie netta	ca. 244,26 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	11.5	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Camere da letto	8	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1966	Superficie lorda	ca. 150 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26208840 - 91731 Langfurth**

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	07.02.2032	Consumo energetico	117.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 26208840 - 91731 Langfurth

## La proprietà



Codice oggetto: 26208840 - 91731 Langfurth

## La proprietà



Codice oggetto: 26208840 - 91731 Langfurth

## La proprietà



Codice oggetto: 26208840 - 91731 Langfurth

## La proprietà



Codice oggetto: 26208840 - 91731 Langfurth

## La proprietà



Codice oggetto: 26208840 - 91731 Langfurth

## La proprietà



Codice oggetto: 26208840 - 91731 Langfurth

## La proprietà



Codice oggetto: 26208840 - 91731 Langfurth

## La proprietà



Codice oggetto: 26208840 - 91731 Langfurth

## La proprietà



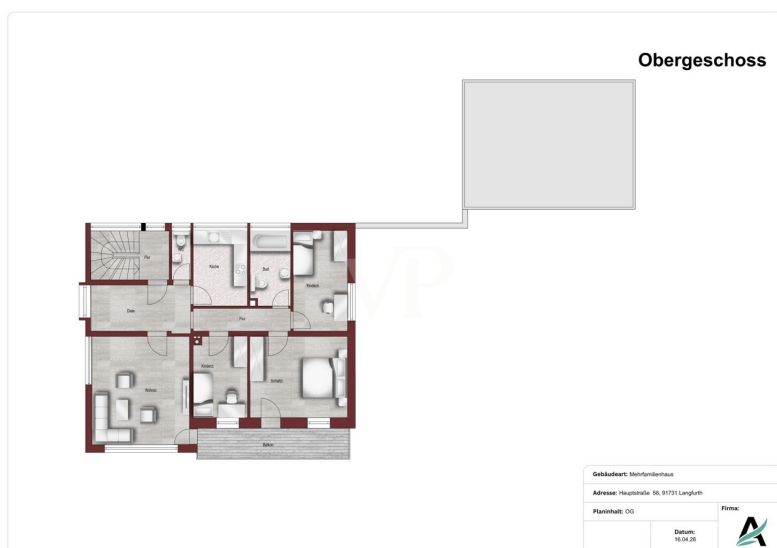
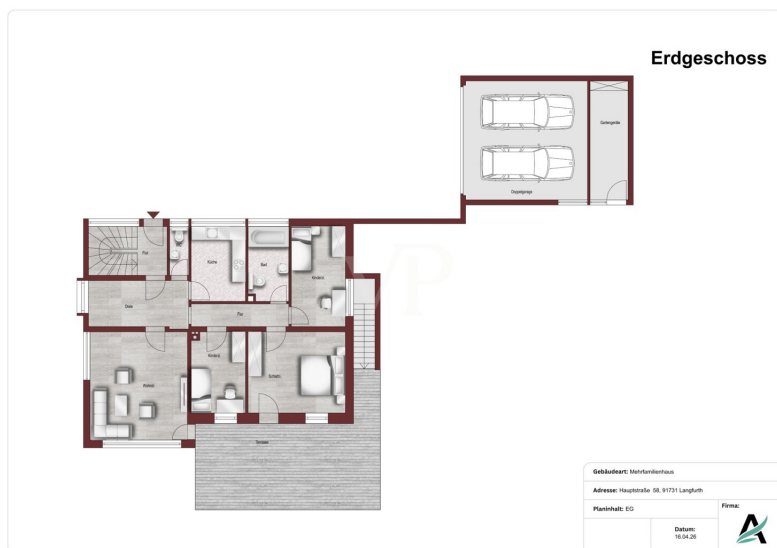
Codice oggetto: 26208840 - 91731 Langfurth

## La proprietà



Codice oggetto: 26208840 - 91731 Langfurth

## Planimetrie



## Dachgeschoss



Gebäudeart: Mehrfamilienhaus	
Adresse: Hauptstraße 56, 91731 Langfurth	
Planinhalt: DD	Firma:
	
Datum: 16.05.20	

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26208840 - 91731 Langfurth**

## Una prima impressione

Dieses teilweise sanierte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1966 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 245 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.075 m<sup>2</sup>.

Insgesamt stehen 11,5 Zimmer verteilt auf 3 Ebenen zur Verfügung, darunter acht komfortable Schlafzimmer und drei modernisierte Badezimmer.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und wurde in den vergangenen Jahren mehrfach modernisiert, wodurch es sich heute als zeitgemäßes Zuhause mit solider Ausstattung präsentiert.

Die Wohneinheiten sind klar strukturiert: Im Erdgeschoss befindet sich eine 4-Zimmer-Wohnung mit direktem Zugang zu einer teilweise überdachten Terrasse, die den Blick und Zugang in den Garten ermöglicht und zum Aufenthalt im Freien einlädt. Im Obergeschoss steht eine weitere 4-Zimmer-Wohnung zur Verfügung, die mit einem eigenen Balkon ausgestattet ist. Jeder Einheit ist ein separater Kellerraum zugeordnet, der zusätzlichen Stauraum bietet und den Wohnkomfort erhöht.

Im Dachgeschoss findet sich eine weitere bereits modernisierte Wohneinheit. Die Ausstattung des gesamten Hauses wird durch Laminatboden unterstrichen, der in den Wohnbereichen für Behaglichkeit und Pflegeleichtigkeit sorgt.

Im Jahr 2005 wurden im gesamten Objekt Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung eingebaut, die sowohl eine effiziente Schall- als auch Wärmedämmung gewährleisten und zum Werterhalt der Immobilie beitragen. Moderne Türen wurden 2018 im Obergeschoss ergänzt. Eine umfassende Modernisierung erfolgte zuletzt 2023, dabei wurden getrennte Zähler für Wasser, Strom und Heizung installiert.

Dies ermöglicht eine transparente und individuelle Abrechnung der Verbrauchswerte für jede Wohneinheit – ein besonderes Plus bei vermieteten Objekten. Die Heizungsart des Hauses ist eine zentrale Öl-Heizung, die für

zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. Das Mehrfamilienhaus ist derzeit vollvermietet und zeichnet sich durch eine normale Ausstattungsqualität aus. Die beschriebenen Modernisierungen und die regelmäßige Pflege des Gebäudes bieten einen guten Rahmen für langfristige Mieterzufriedenheit. Im Außenbereich stehen eine Doppelgarage sowie eine weitere Einzelgarage zur Verfügung, wodurch ausreichend Pkw-Stellplätze für die Bewohner vorhanden sind. Der gepflegte Garten auf dem großzügigen Grundstück lädt zu gemeinschaftlichen Aktivitäten ein und bietet Raum für Freizeit und Erholung direkt am Haus. Besonderes Augenmerk wurde auf die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung des Objekts gelegt. Die bereits durchgeführten Maßnahmen tragen nachhaltig zum guten Zustand und Werterhalt der Immobilie bei. Wenn Sie auf der Suche nach einem sanierten Mehrfamilienhaus mit gepflegtem Gesamtzustand, zahlreichen Modernisierungen und einer ansprechenden Außenanlage sind, bietet sich Ihnen hier eine wertige Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Qualitäten dieses Hauses zu überzeugen.

**Codice oggetto: 26208840 - 91731 Langfurth**

## Dettagli dei servizi

Die Ausstattung-Highlights im Überblick:

- 3 Wohneinheiten - aktuell vermietet
- 3 Garagen
- Großzügige Hofeinfahrt
- Gemeinschaftlicher Garten
- viele Modernisierungen bereits durchgeführt
- Kunststofffenster - doppelverglast
- Voll unterkellert
- Ruhige Lage / Nähe zu Dinkelsbühl

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

**Codice oggetto: 26208840 - 91731 Langfurth**

## Tutto sulla posizione

Dieses gepflegte und teilweise modernisierte Mehrfamilienhaus wird Sie auf Anhieb begeistern.

Die nahe gelegene Hesselbergregion, das historische Dinkelsbühl oder auch die romantische Straße, sind nur einige der Highlights dieser Region.

Die Gemeinde Langfurth bietet Ihnen alle Dinge des täglichen Bedarf direkt vor Ort. Es gibt Lebensmittelläden, Ärzte, Grundschule und natürlich mehrere Vereine, welche das gemeinschaftliche Zusammenleben der Gemeinde fördern.

**Codice oggetto: 26208840 - 91731 Langfurth**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26208840 - 91731 Langfurth**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

---

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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