

Langenzenn

# VON POLL|Casa multigenerazionale con unità di ristorazione

Codice oggetto: 24369032



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

PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 247 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 380 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24369032 - 90579 Langenzenn

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

Codice oggetto: 24369032 - 90579 Langenzenn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24369032
Superficie netta	ca. 247 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1922
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2012
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto

Codice oggetto: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	legno	Consumo energetico	201.61 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	02.12.2031	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1922

Codice oggetto: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La proprietà





Codice oggetto: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La proprietà



Codice oggetto: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La proprietà



Codice oggetto: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La proprietà





Codice oggetto: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La proprietà



Codice oggetto: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La proprietà



Codice oggetto: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La proprietà





Codice oggetto: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La proprietà





Codice oggetto: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La proprietà



Codice oggetto: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

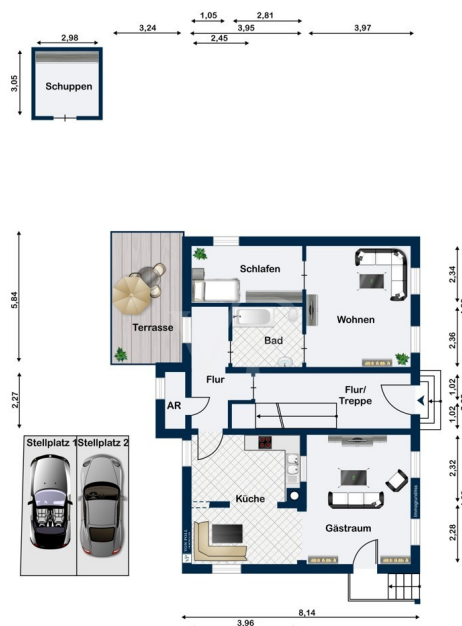
VP VON POLL IMMOBILIEN



Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber  
Aylin Tutic - Immobilienberaterin

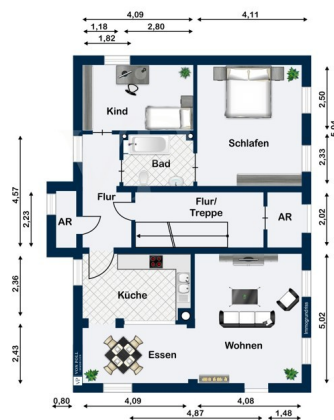
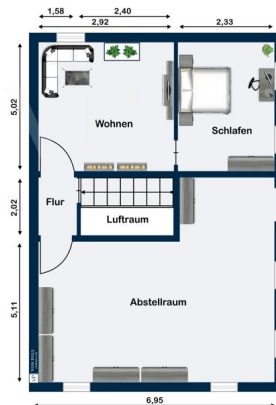
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Codice oggetto: 24369032 - 90579 Langenzenn

## La proprietà





Codice oggetto: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Una prima impressione

Il seguente link vi porterà a un tour a 360° della casa: <https://von-poll.com/tour/fuerth/1195>  
Questa casa bifamiliare indipendente comprende due appartamenti e un'unità commerciale. L'ex kebab è attualmente vuoto e necessita di ristrutturazione. Gli appartamenti sono vuoti. Il bilocale si trova al piano terra. Il bagno è dotato di doccia e il WC è separato. Il soggiorno con camino conduce alla camera da letto. Al primo piano si trova il trilocale con cucina a pianta aperta e zona soggiorno/pranzo, anch'essa dotata di camino. Il bagno, dotato di vasca angolare, conduce alla camera da letto. Al secondo piano, sulla sinistra, si trova la mansarda. Sulla destra si trovano due stanze completamente rifinite, ideali come camerette o sale hobby. Una scala a sinistra della casa conduce all'ingresso clienti dell'unità commerciale. L'area commerciale è collegata all'appartamento al piano terra tramite la cucina. Sul retro della casa si trovano due posti auto e un'ampia terrazza coperta con zona barbecue, oltre a una striscia di prato adatta per piantare frutta e verdura. Dietro la casa si trova anche un capanno. La terrazza offre accesso a un'ampia cantina, al locale caldaia della casa e, naturalmente, alla scala che conduce agli appartamenti.

Codice oggetto: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Tutto sulla posizione

### 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

Codice oggetto: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Partner di contatto

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

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

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

---

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