

Langenzenn

# VON POLL | Mehrgenerationenhaus mit Gastroeinheit

Número da propriedade: 24369032



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

PREÇO DE COMPRA: 450.000 EUR • ÁREA: ca. 247 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 380 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 24369032 - 90579 Langenzenn**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Uma primeira impressão**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Numa vista geral

Número da propriedade	24369032	Preço de compra	450.000 EUR
Área	ca. 247 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2012
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira
Casas de banho	2		
Ano de construção	1922		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24369032 - 90579 Langenzenn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	madeira	Procura final de energia	201.61 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	02.12.2031	Classificação energética	G
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1922

Número da propriedade: 24369032 - 90579 Langenzenn

## O imóvel



Número da propriedade: 24369032 - 90579 Langenzenn

## O imóvel



Número da propriedade: 24369032 - 90579 Langenzenn

## O imóvel



Número da propriedade: 24369032 - 90579 Langenzenn

## O imóvel



Número da propriedade: 24369032 - 90579 Langenzenn

## O imóvel



Número da propriedade: 24369032 - 90579 Langenzenn

## O imóvel



Número da propriedade: 24369032 - 90579 Langenzenn

## O imóvel



Número da propriedade: 24369032 - 90579 Langenzenn

## O imóvel



Número da propriedade: 24369032 - 90579 Langenzenn

## O imóvel



Número da propriedade: 24369032 - 90579 Langenzenn

## O imóvel




**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)

Número da propriedade: 24369032 - 90579 Langenzenn

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

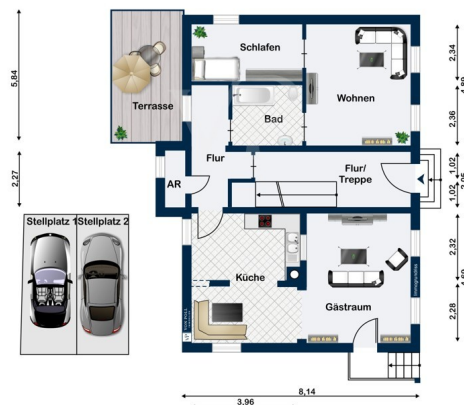
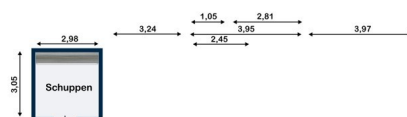
VP VON POLL IMMOBILIEN



Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber  
Aylin Tutic - Immobilienberaterin

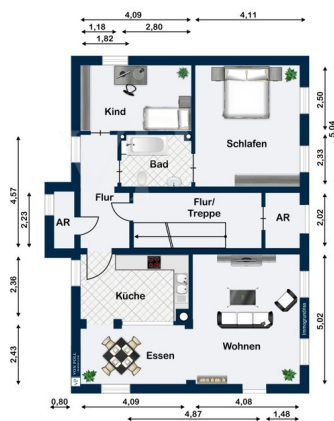
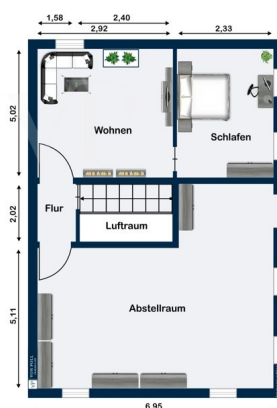
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Número da propriedade: 24369032 - 90579 Langenzenn

## O imóvel



**Número da propriedade: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## Uma primeira impressão

Über folgenden Link gelangen Sie zur 360° Tour des Hauses

<https://von-poll.com/tour/fuerth/1195>

Dieses freistehende Zweifamilienhaus ist mit zwei Wohnungen und einer Gastronomieeinheit ausgestattet.

Aktuell ist der ehemalige Döner Imbiss nicht bewirtschaftet und befindet sich in einem renovierungsbedürftigem Zustand. Die Wohnungen sind im leerstehend.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich die Zwei-Zimmer-Wohnung. Das Bad hat eine Dusche und das WC ist separat, durch das Wohnzimmer mit Kamin gelangt man in das Schlafzimmer.

Im 1. Stock befindet sich die Drei-Zimmer-Wohnung mit einer offenen Küche zum Wohn & Essbereich, welcher ebenfalls mit einem Kamin ausgestattet ist. Durch das Bad, mit Eckbadewanne ausgestattet, gelangt man in das Schlafzimmer.

Im 2. Stock angekommen, befindet sich auf der linken Seite der Dachboden. Und auf der rechten Seite zwei voll ausgebaute Zimmer, welche sich gut als Kinderzimmer oder Hobbyraum eignen.

Links am Haus entlang, gelangt man durch einen Treppenaufgang zum Kundeneingang der Gastroeinheit. Der Gastronomiebereich ist mit der Wohnung im Erdgeschoss durch die Küche verbunden.

Auf der Rückseite des Hauses, befinden sich zwei Stellplätze und eine große überdachte Terrasse mit Grillplatz, sowie einem Grünstreifen, welcher sich zum anpflanzen einiger Obst oder Gemüsesorten eignet. Des Weiteren befindet sich hinter dem Haus auch ein Schuppen. Durch die Terrasse gelangt man in einen großen Keller, sowie den Heizungsraum des Hauses und selbstverständlich zu dem Treppenaufgang hoch in die Wohnungen.

**Número da propriedade: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## **Tudo sobre a localização**

### **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**

**Número da propriedade: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## Outras informações

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.

**Número da propriedade: 24369032 - 90579 Langenzenn**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Sandra Maringer & Jürgen Maringer**

---

**Gustavstraße 35, 90762 Fürth**

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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