

Langenzenn

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

Número da propriedade: 26369017

VERMIETET



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

PREÇO DE COMPRA: 285.000 EUR • ÁREA: ca. 88,66 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

**Número da propriedade: 26369017 - 90579 Langenzenn**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26369017 - 90579 Langenzenn

## Numa vista geral

Número da propriedade	26369017
Área	ca. 88,66 m <sup>2</sup>
Piso	1
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1991
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	285.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2018
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Lareira, Varanda

Número da propriedade: 26369017 - 90579 Langenzenn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	123.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	26.06.2032	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1991

Número da propriedade: 26369017 - 90579 Langenzenn

## O imóvel



KI-basiertes Bild

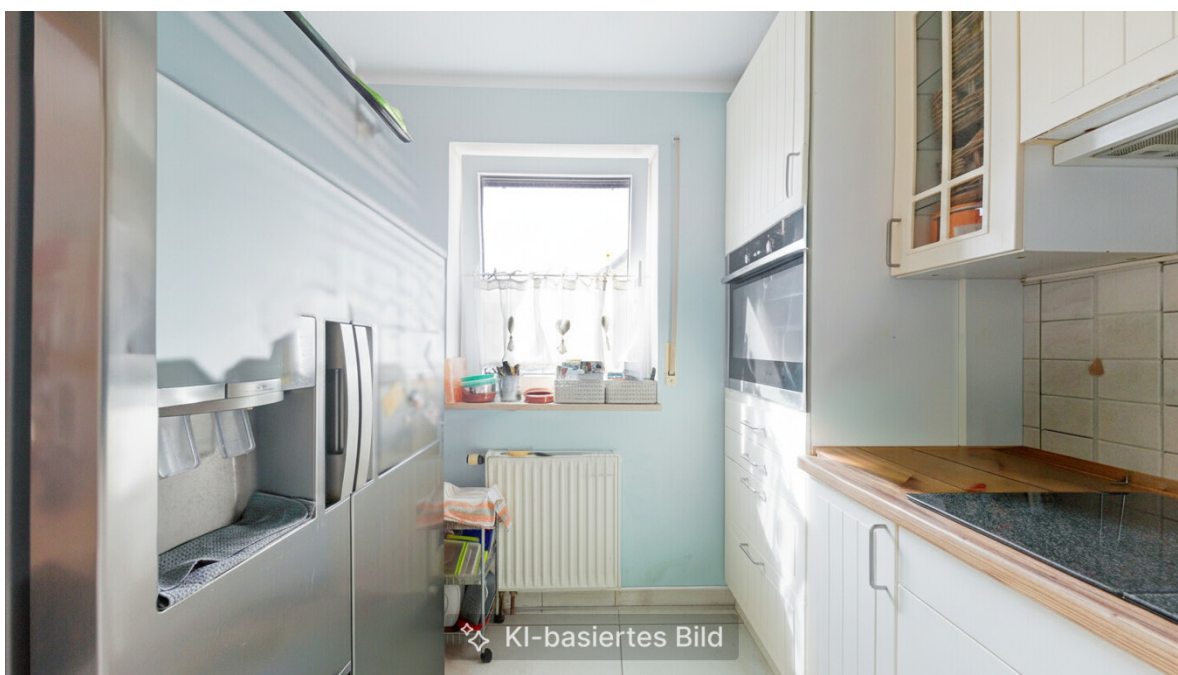
Número da propriedade: 26369017 - 90579 Langenzenn

## O imóvel



Número da propriedade: 26369017 - 90579 Langenzenn

## O imóvel



Número da propriedade: 26369017 - 90579 Langenzenn

## O imóvel



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

Número da propriedade: 26369017 - 90579 Langenzenn

## O imóvel




**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)



**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: 26369017 - 90579 Langenzenn

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26369017 - 90579 Langenzenn**

## Uma primeira impressão

**Diese 3-Zimmer-Etagenwohnung mit ca. 94 m<sup>2</sup> 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,- €.**

**Número da propriedade: 26369017 - 90579 Langenzenn**

## **Detalhes do equipamento**

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

**Número da propriedade: 26369017 - 90579 Langenzenn**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26369017 - 90579 Langenzenn**

## **Outras informações**

**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: 26369017 - 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)**