

Langenzenn

# VON POLL | Ruhiges Wohnen in Langenzenn: 2-Zimmer-Wohnung mit Aufzug, Balkon und Tiefgarage

Objektnummer: 24369024

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 178.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24369024 - 90579 Langenzenn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24369024 - 90579 Langenzenn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24369024
Wohnfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	178.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24369024 - 90579 Langenzenn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	139.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.04.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24369024 - 90579 Langenzenn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369024 - 90579 Langenzenn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369024 - 90579 Langenzenn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369024 - 90579 Langenzenn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369024 - 90579 Langenzenn

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN






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)





### 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)

Objektnummer: 24369024 - 90579 Langenzenn

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24369024 - 90579 Langenzenn

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24369024 - 90579 Langenzenn

## Ein erster Eindruck

Solide vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz in ruhiger Lage! Sie suchen eine schöne 2-Zimmer-Eigentumswohnung zur Kapitalanlage oder zum Selbstbezug? Dann sollten Sie sich diese Immobilie einmal genauer anschauen. Die Wohnung weist keinen Renovierungsstau auf und präsentiert sich in einem guten Zustand. Zur Aufteilung: Über einen zentralen Flur erreichen Sie das Schlafzimmer, das WC, das Badezimmer, die Küche und das Wohnzimmer. Mittelpunkt der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Des Weiteren gehört ein Kellerabteil, sowie ein Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung. Kostenfreie Parkmöglichkeiten sind in den umliegenden Straßen vorhanden. Das Mehrfamilienhaus und die Eigentümergemeinschaft bestehen aus 14 Wohneinheiten. Das monatliche Hausgeld inkl. Heizkosten und Rücklagen beträgt derzeit 227,- €. Die Rücklagenbildung ist über das Hausgeld abgedeckt. Die Rücklagen belaufen sich zur Zeit auf ca. 2.500 € für diese Wohnung. Die aktuelle Kaltmiete beträgt derzeit inklusive der Tiefgarage 500 € monatlich. Für eine ausführlichere Immobilienberatung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24369024 - 90579 Langenzenn

## Ausstattung und Details

- ° Großzügige und praktische Grundrissgestaltung
- ° Tiefgaragenstellplatz inklusive
- ° Sonniger Balkon
- ° Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- ° Internetgeschwindigkeit: Download bis zu 250 Mbit - ab September 2025 Glasfaser verfügbar

Objektnummer: 24369024 - 90579 Langenzenn

## Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die Wohnung befindet, liegt in einem ruhigen und kinderfreundlichen Wohngebiet in Langenzenn. In fußläufiger Umgebung (ca. 2 km Radius) finden sich Kindergärten und Schulen, verschiedene Lebensmittelläden und Supermärkte sowie eine Auswahl an Restaurants. Die nahegelegene Bushaltestelle erreichen Sie nach wenigen Gehminuten, ebenso den Bahnhof Langenzenn. Durch die Nähe zur Bundesstraße 8 sind Sie auch mit dem Auto gut an das Verkehrsnetz angebunden. So sind Sie schnell in Richtung Neustadt/Aisch unterwegs und erreichen Nürnberg, Fürth und die Südwesttangente ganz unkompliziert.

Objektnummer: 24369024 - 90579 Langenzenn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 139.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24369024 - 90579 Langenzenn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35 Fürth  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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