

Langenzenn

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

Número de propiedad: 24369024

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 178.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 55 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 24369024 - 90579 Langenzenn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24369024 - 90579 Langenzenn

De un vistazo

Número de propiedad	24369024
Superficie habitable	ca. 55 m²
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Piso	2
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	178.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m²
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 24369024 - 90579 Langenzenn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	06.04.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	139.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E

Número de propiedad: 24369024 - 90579 Langenzenn

La propiedad



Número de propiedad: 24369024 - 90579 Langenzenn

La propiedad



Número de propiedad: 24369024 - 90579 Langenzenn

La propiedad



Número de propiedad: 24369024 - 90579 Langenzenn

La propiedad



Número de propiedad: 24369024 - 90579 Langenzenn

La propiedad

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



Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.

**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

Número de propiedad: 24369024 - 90579 Langenzenn

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 24369024 - 90579 Langenzenn

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24369024 - 90579 Langenzenn

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24369024 - 90579 Langenzenn

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24369024 - 90579 Langenzenn

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24369024 - 90579 Langenzenn

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 139.10 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 24369024 - 90579 Langenzenn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jürgen Maringer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com