Langenzenn

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

CODE DU BIEN: 24369024

PRIX D'ACHAT: 178.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 55 m^2 • **PIÈCES:** 2

CODE DU BIEN: 24369024 - 90579 Langenzenn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24369024 - 90579 Langenzenn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24369024
Surface habitable	ca. 55 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1994
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	178.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 24369024 - 90579 Langenzenn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	06.04.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	139.10 kWh/m²a
Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 24369024 - 90579 Langenzenn

La propriété

CODE DU BIEN: 24369024 - 90579 Langenzenn

La propriété

CODE DU BIEN: 24369024 - 90579 Langenzenn

La propriété

CODE DU BIEN: 24369024 - 90579 Langenzenn

La propriété

CODE DU BIEN: 24369024 - 90579 Langenzenn

La propriété

CODE DU BIEN: 24369024 - 90579 Langenzenn

La propriété

CODE DU BIEN: 24369024 - 90579 Langenzenn

Plans d'étage

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24369024 - 90579 Langenzenn

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24369024 - 90579 Langenzenn

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24369024 - 90579 Langenzenn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24369024 - 90579 Langenzenn

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24369024 - 90579 Langenzenn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jürgen Maringer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com