

Langenzenn

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

VP azonosító: 24369024

360°-Rundgang

www.von-poll.comVÉTELÁR: 178.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 55 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 24369024 - 90579 Langenzenn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24369024 - 90579 Langenzenn

Áttekintés

VP azonosító	24369024
Hasznos lakótér	ca. 55 m²
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
EMELET	2
Szobák	2
Hálósobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1994
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Mélygarázs

Vételár	178.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m²
Felszereltség	Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 24369024 - 90579 Langenzenn

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Köngyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáráta	06.04.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végső energiafogyasztás	139.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E

VP azonosító: 24369024 - 90579 Langenzenn

Az ingatlan



VP azonosító: 24369024 - 90579 Langenzenn

Az ingatlan



VP azonosító: 24369024 - 90579 Langenzenn

Az ingatlan



VP azonosító: 24369024 - 90579 Langenzenn

Az ingatlan



VP azonosító: 24369024 - 90579 Langenzenn

Az ingatlan

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

VP VON POLL IMMOBILIEN

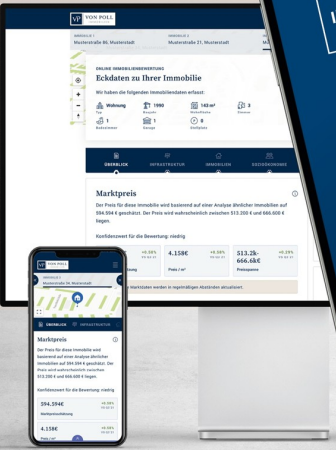
**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- 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

Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.



VP azonosító: 24369024 - 90579 Langenzenn

Az ingatlan



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone shows a search filter page.

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 24369024 - 90579 Langenzenn

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24369024 - 90579 Langenzenn

Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24369024 - 90579 Langenzenn

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24369024 - 90579 Langenzenn

Minden a helyszínr?

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.

VP azonosító: 24369024 - 90579 Langenzenn

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24369024 - 90579 Langenzenn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jürgen Maringer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com