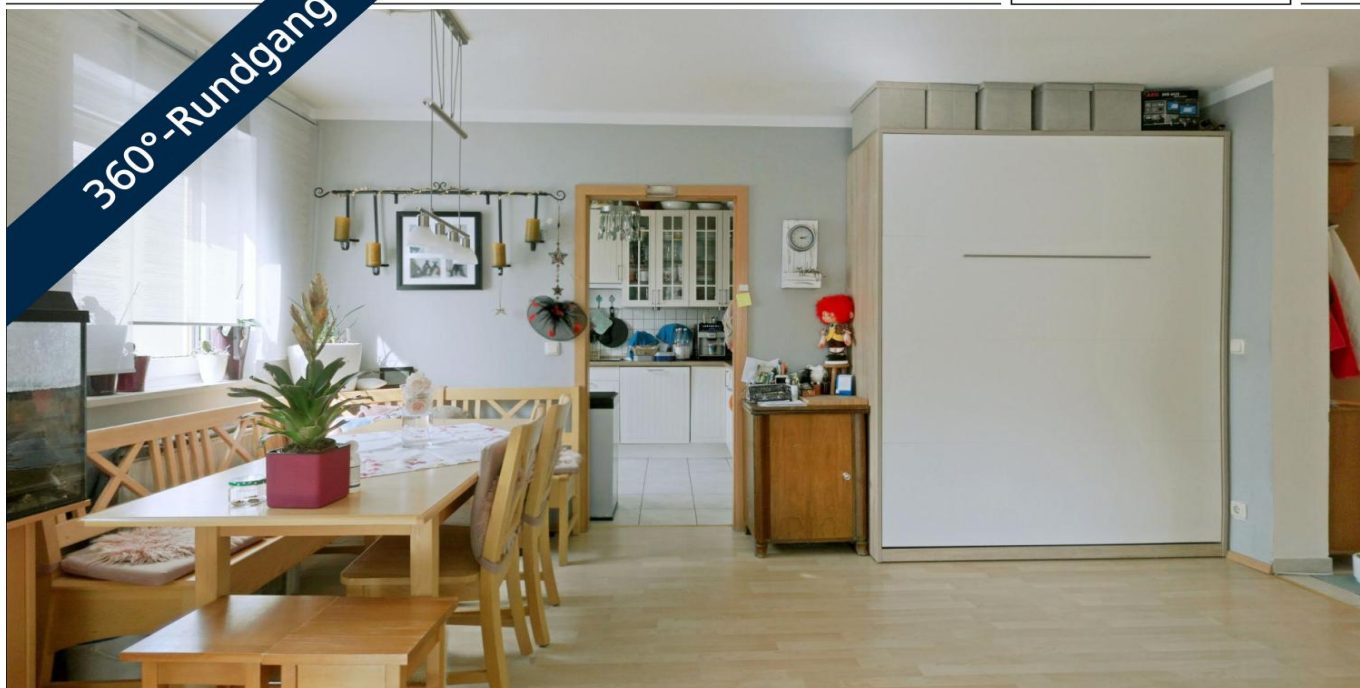


Langenzenn

VON POLL | Wohnkomfort in heller 3,5-Zimmer-Wohnung

CODE DU BIEN: 25369012

360°-Rundgang

www.von-poll.com**PRIX D'ACHAT: 297.400 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 94 m² • PIÈCES: 3.5**

CODE DU BIEN: 25369012 - 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: 25369012 - 90579 Langenzenn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25369012
Surface habitable	ca. 94 m²
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1991
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	297.400 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25369012 - 90579 Langenzenn

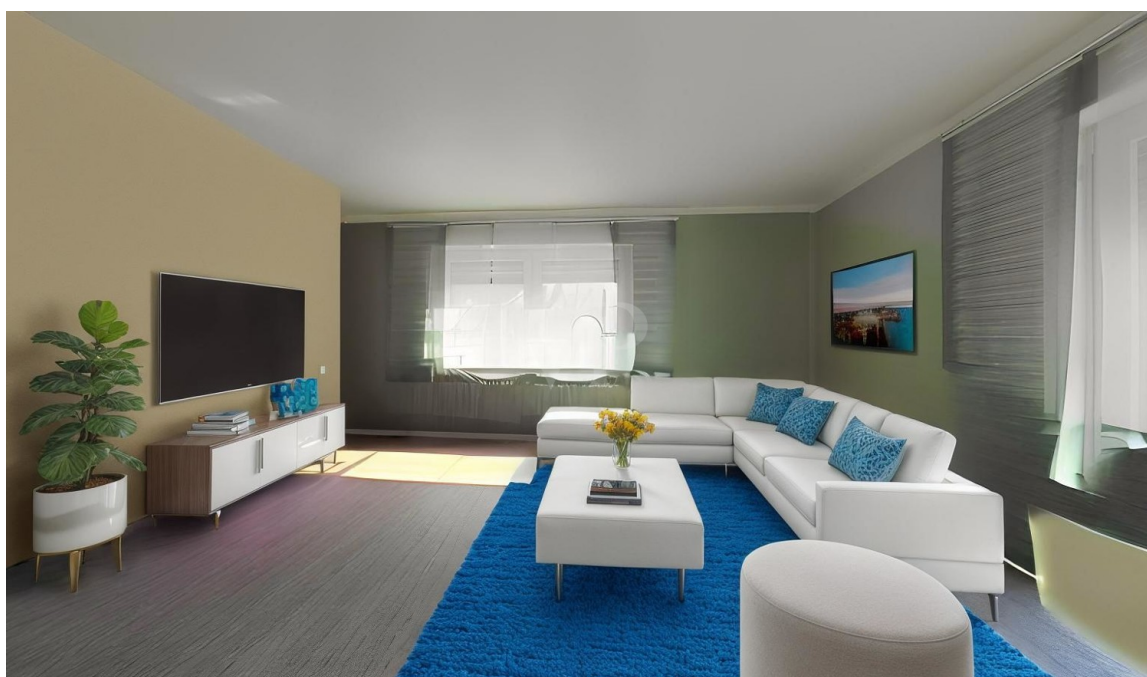
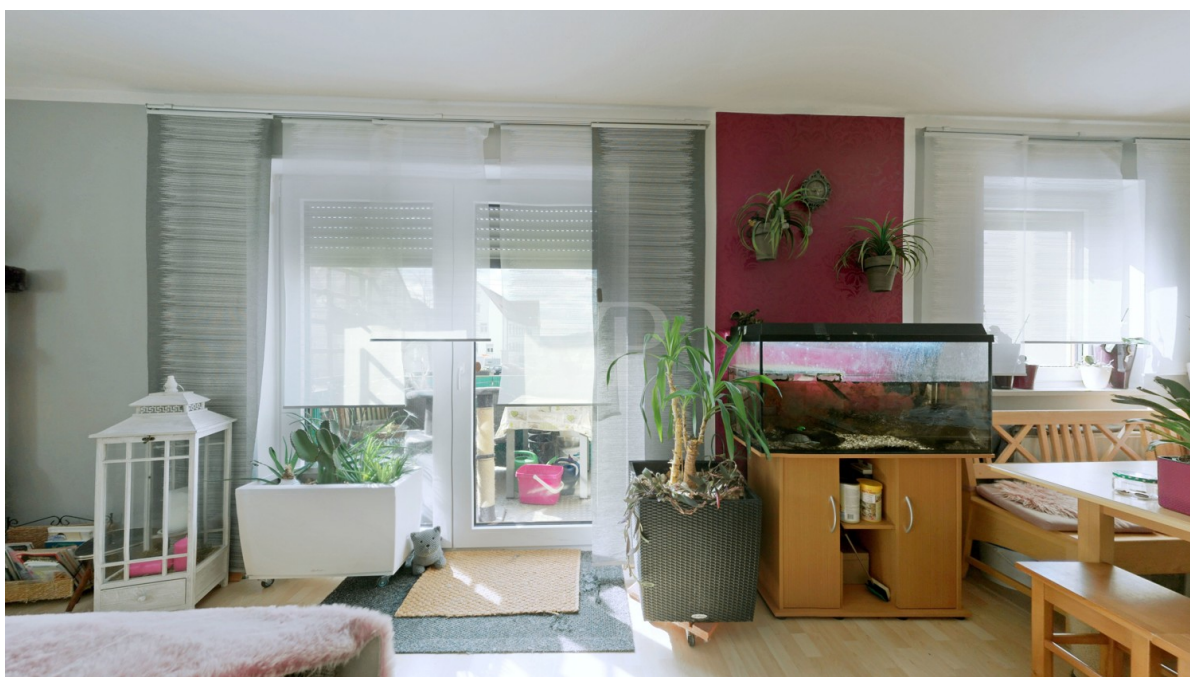
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	26.06.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	123.79 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 25369012 - 90579 Langenzenn

La propriété



CODE DU BIEN: 25369012 - 90579 Langenzenn

La propriété



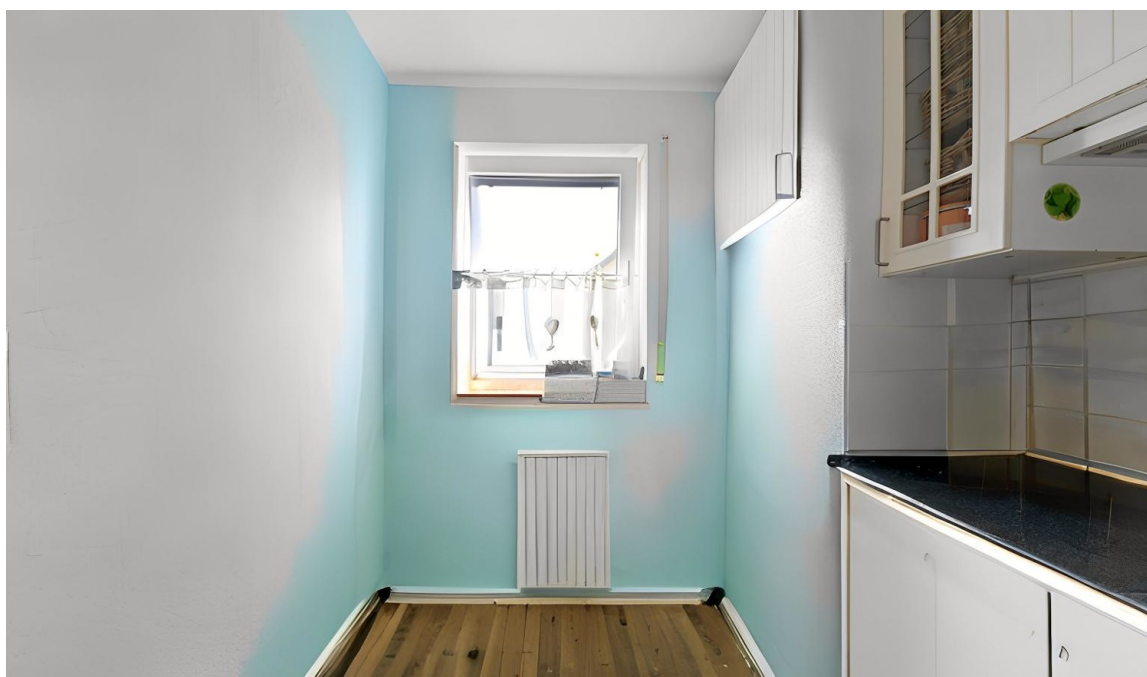
CODE DU BIEN: 25369012 - 90579 Langenzenn

La propriété



CODE DU BIEN: 25369012 - 90579 Langenzenn

La propriété



CODE DU BIEN: 25369012 - 90579 Langenzenn

La propriété



CODE DU BIEN: 25369012 - 90579 Langenzenn

La propriété



CODE DU BIEN: 25369012 - 90579 Langenzenn

La propriété



CODE DU BIEN: 25369012 - 90579 Langenzenn

La propriété



CODE DU BIEN: 25369012 - 90579 Langenzenn

La propriété

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



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

CODE DU BIEN: 25369012 - 90579 Langenzenn

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25369012 - 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: 25369012 - 90579 Langenzenn

Une première impression

Hier gelangen Sie zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/iddD>

Diese gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses und bietet eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger.

Vom Flur gelangen Sie in den großzügigen, hellen Wohnbereich, der durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt wird. Die Fenster wurden im Jahr 2018 erneuert und tragen zur Energieeffizienz und Lärminderung bei.

Ein besonderer Blickfang ist der integrierte Kamin, der nicht nur an kalten Tagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt, sondern auch ein wohnliches Ambiente schafft. Eine offene Küche grenzt an den Wohnbereich und schafft eine kommunikative Atmosphäre beim Kochen und Beisammensein. Das Badezimmer und die weiteren Zimmer sind ebenfalls praktisch und alltagstauglich geschnitten. Im Untergeschoss befindet sich ein Gemeinschaftswaschraum. Die gepflegte Beschaffenheit der Immobilie gewährleistet, dass keine größeren Renovierungsarbeiten anstehen.

Die derzeitige Mieterin bewohnt die Wohnung seit 2016 und sorgt für eine konstante jährliche Nettomieteinnahme von 6840 Euro. Dies bietet eine verlässliche Einnahmequelle für potenzielle Kapitalanleger. Die Küche ist Eigentum der Mieterin. Zu der Wohnung gehört ein Außenstellplatz.

Für einen persönlichen Besichtigungstermin und weitere Details wenden Sie sich jederzeit an uns.

CODE DU BIEN: 25369012 - 90579 Langenzenn

Détails des commodités

- Einbauküche, Eigentum der Mieterin
- Balkon
- Kamin
- Außenstellplatz
- Zwei Schlafzimmer
- Tageslichtbad
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung

CODE DU BIEN: 25369012 - 90579 Langenzenn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25369012 - 90579 Langenzenn

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.6.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 123.79 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25369012 - 90579 Langenzenn

Contact

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

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com