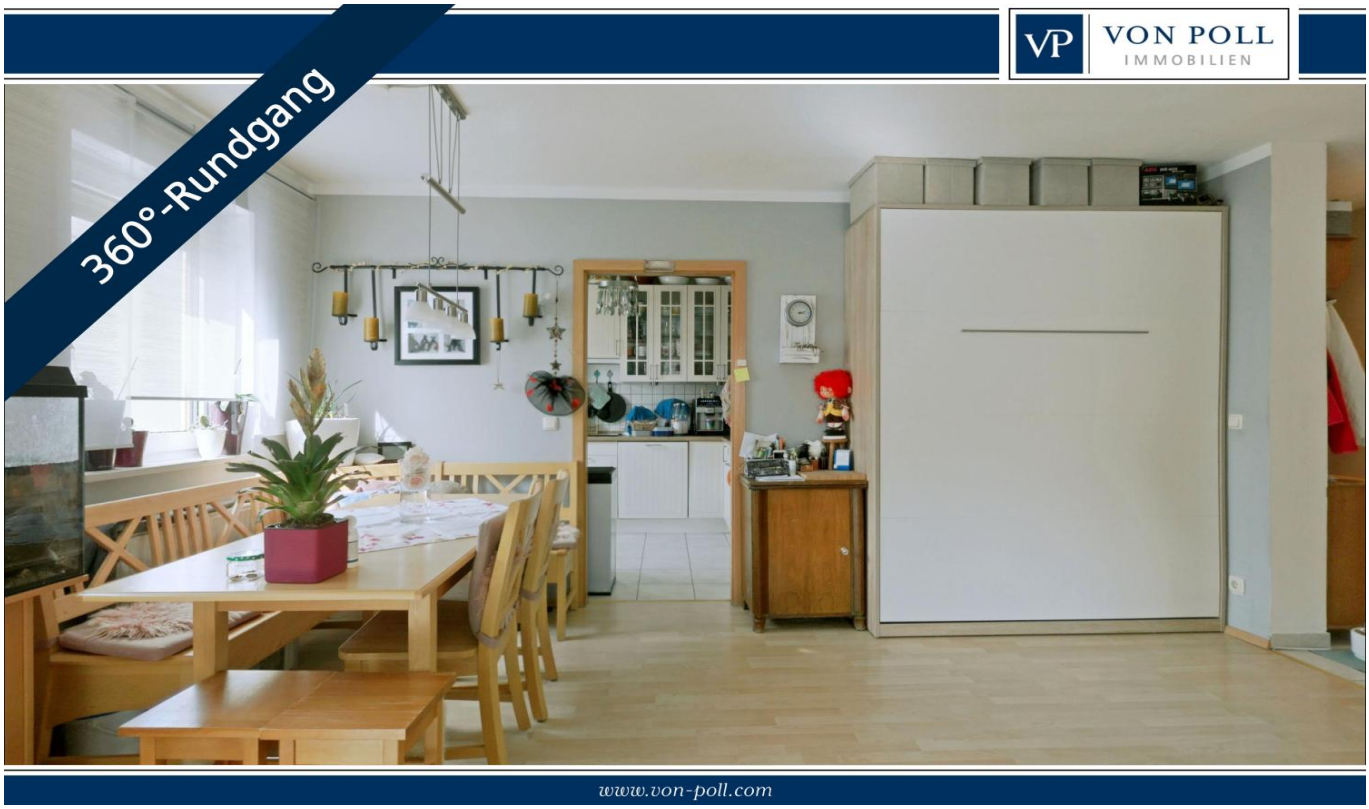
Langenzenn

VON POLL IMMOBILIEN - Lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Wohnqualität trifft Wertanlage

Property ID: 25369012



PURCHASE PRICE: 297.400 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 94 m² • **ROOMS:** 3.5

Property ID: 25369012 - 90579 Langenzenn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25369012 - 90579 Langenzenn

At a glance

Property ID	25369012
Living Space	ca. 94 m²
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1991
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	297.400 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Fireplace, Balcony

Property ID: 25369012 - 90579 Langenzenn

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	26.06.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	123.79 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 25369012 - 90579 Langenzenn

The property

Property ID: 25369012 - 90579 Langenzenn

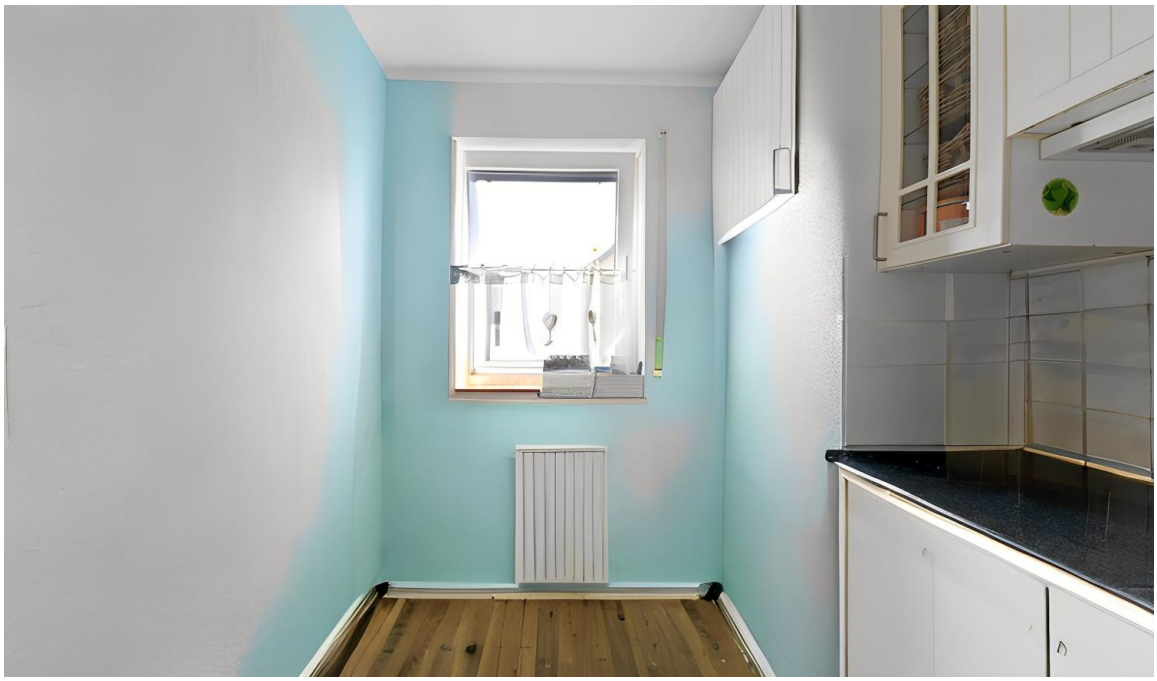
The property

Property ID: 25369012 - 90579 Langenzenn

The property

Property ID: 25369012 - 90579 Langenzenn

The property



Property ID: 25369012 - 90579 Langenzenn

The property

Property ID: 25369012 - 90579 Langenzenn

The property

Property ID: 25369012 - 90579 Langenzenn

The property

Property ID: 25369012 - 90579 Langenzenn

The property

Property ID: 25369012 - 90579 Langenzenn

The property

Property ID: 25369012 - 90579 Langenzenn

The property

Property ID: 25369012 - 90579 Langenzenn

Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25369012 - 90579 Langenzenn

A first 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 Lärmminderung 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.

Property ID: 25369012 - 90579 Langenzenn

Details of amenities

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

Property ID: 25369012 - 90579 Langenzenn

All about the location

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.

Property ID: 25369012 - 90579 Langenzenn

Other information

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 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.

Property ID: 25369012 - 90579 Langenzenn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com