Langenzenn

VON POLL|Mehrgenerationenhaus mit Gastroeinheit

??????? ????????: 24369032

???? ??????: 450.000 EUR • ?????????: ca. 247 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 380 m²

??????? ????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ??? ?????

??????? ????????	24369032
?????????	ca. 247 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1922
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	450.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2012
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????

??????? ????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	02.12.2031

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	201.61 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1922

??????? ????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ???????

??????? ????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ???????

??????? ????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ???????

??????? ????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ???????

??????? ????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ???????

??????? ????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ???????

??????? ????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ???????

??????? ????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ???????

??????? ????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

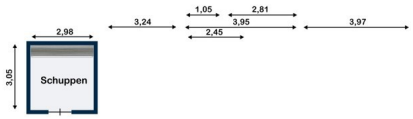
?? ???????

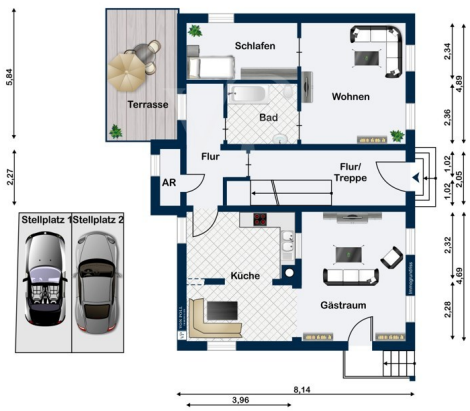
??????? ????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ???????

??????? ????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

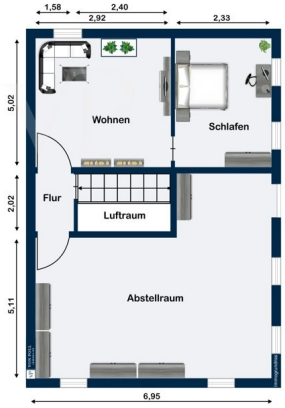
?? ???????

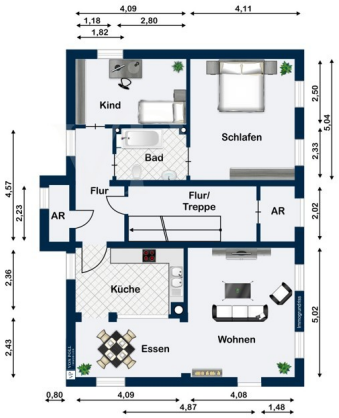




??????? ????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?? ???????





??????? ????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

??? ????? ????????

Über folgenden Link gelangen Sie zur 360° Tour des Haueses

https://von-poll.com/tour/fuerth/1l95

Dieses freistehende Zweifamilienhaus ist mit zwei Wohnungen und einer Gastronomieeinheit ausgestattet.
Aktuell ist der ehemalige Döner Imbiss nicht bewirtschaftet und befindet sich in einem renovierungsbedürfitgem Zustand. Die Wohnungen sind im leerstehend.
Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich die Zwei-Zimmer-Wohnung. Das Bad hat eine Dusche und das WC ist separat, durch das Wohnzimmer mit Kamin gelangt man in das Schlafzimmer.
Im 1. Stock befindet sich die Drei-Zimmer-Wohnung mit einer offenen Küche zum Wohn & Essbereich, welcher ebenfalls mit einem Kamin ausgestattet ist. Durch das Bad, mit Eckbadewanne ausgestattet, gelangt man in das Schlafzimmer.
Im 2. Stock angekommen, befindet sich auf der linken Seite der Dachboden. Und auf der rechten Seite zwei voll ausgebaute Zimmer, welche sich gut als Kinderzimmer oder Hobbyraum eignen.
Links am Haus entlang, gelangt man durch einen Treppenaufgang zum Kundeneingang der Gastroeinheit. Der Gastronomiebereich ist mit der Wohnung im Erdgeschoss durch die Küche verbunden.
Auf der Rückseite des Hauses, befinden sich zwei Stellplätze und eine große überdachte Terrasse mit Grillplatz, sowie einem Grünstreifen, welcher sich zum anpflanzen einiger Obst oder Gemüsesorten eignet. Des Weiteren befindet sich hinter dem Haus auch ein Schuppen. Durch die Terrasse gelangt man in einen großen Keller, sowie den Heizungsraum des Hauses und selbstverständlich zu dem Treppenaufgang hoch in die Wohnungen.

??????? ????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

??? ??? ??? ?????????

Nächstgelegene Anschlüsse
98 m Bus Pfaffenleite
430 m Bahnhof Hardhof
19 km Tram Am Wegfeld
12 km U-Bahn Fürth Hardhöhe
14 km Autobahnauffahrt

Supermarkt, Ammon 87 m
Supermarkt, NORMA 1.2 km
Supermarkt, REWE 1.3 km
Supermarkt, Zieglers Bauernladen 1.5 km
Supermarkt, Aldi Süd 1.8 km

Kindergarten, KiGa Haus für Kinder St.Marien 142 m
Grundschule, Grundschule Langenzenn 485 m
Weiterführende Schule, Mittelschule Langenzenn-Veitsbronn
Weiterführende Schule, Staatliche Realschule Langenzenn
Weiterführende Schule, Wolfgang-Borchert-Gymnasium

Bar, Zum Alten Kino 226 m
Restaurant, Langenzenner Biergartenoase 234 m
Café, Kulturhof Café 237 m
Restaurant, Zur Krone 284 m
Bar, Café Hardhof 370 m

??????? ????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.12.2031.
Endenergiebedarf beträgt 201.61 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ????????: 24369032 - 90579 Langenzenn

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Jürgen Maringer

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com