



90579 Langenzenn

Hegerich: Zwei Mehrfamilienhäuser mit 4 Garagen und großem Garten im Zentrum von Langenzenn



1.000.000 €

Kaufpreis

405 m²

Wohnfläche

782 m²

Grundstücksfläche

HEGERICH
IMMOBILIEN 

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	405 m ²
Grundstücksfläche	782 m ²
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	4
Wohneinheiten	4

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.000.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.
X-fache	83.33
Nettorendite soll	3,42 %
Nettorendite ist	1,2 %
Mieteinnahmen ist	12.000 €
Mieteinnahmen soll	34.236 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	18.12.2021
gültig bis	17.12.2031
Baujahr (Haus)	1995
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	130,6 kWh
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E

Allgemeine Infos

vermietet ✓

Zustand

Baujahr 1995
Zustand gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



Beschreibung

Die beiden Mehrfamilienhäuser befinden sich auf einer Flurnummer zentral gelegen in Langenzenn bei Nürnberg.

Das Vorderhaus besteht aus zwei separaten Wohneinheiten mit jeweils 96 m² Wohnfläche pro Etage.
Das Gebäude präsentiert sich in einem ansprechenden Stil und bietet ausreichenden Wohnkomfort. Es verfügt über eine solide Bauweise und ist gut instand gehalten.

Auch das Hinterhaus besteht aus zwei separaten Wohneinheiten, wobei die untere Einheit 91 m² und die obere Einheit 122 m² Wohnfläche bietet.
Zur Erdgeschoss-Wohnung gehört ein angrenzender Garten, der den Bewohnern zusätzlichen Freiraum bietet.
Das Hinterhaus besticht durch eine moderne Architektur und zeitgemäße Ausstattung.

Die Wohnungen im Erdgeschoss sind bereits vermietet was von Beginn an eine stabile Mieteinnahme bietet.

Die potenziellen Bewohner der vier Wohneinheiten teilen sich eine Gartengemeinschaftsfläche, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.
Zusätzlich sind vier Garagen vorhanden, die den Mietern zur Verfügung stehen.
Abstellmöglichkeiten im Nebengebäude bieten zusätzlichen Stauraum für jeden Haushalt.
Das Gesamtensemble bietet somit sowohl individuellen Wohnraum als auch gemeinschaftliche Flächen für ein angenehmes Zusammenleben. Mit der Lage in einer ruhigen Wohngegend und den verschiedenen Annehmlichkeiten sind diese Mehrfamilienhäuser attraktive Wohnobjekte für Familien oder Investoren.

Lage

Langenzenn ist eine Stadt im mittelfränkischen Landkreis Fürth in Bayern, Deutschland. Sie liegt etwa 20 Kilometer westlich von Nürnberg und ist Teil der Metropolregion Nürnberg. Die Stadt erstreckt sich idyllisch im Tal der Zenn, einem Nebenfluss der Rednitz.

Die Geschichte von Langenzenn reicht bis ins Mittelalter zurück, und das Stadtbild ist geprägt von historischen Gebäuden und einer gut erhaltenen Altstadt.

Langenzenn bietet eine lebendige Kultur- und Vereinsszene und veranstaltet regelmäßig Feste und Märkte, die Besucher aus der Region anlocken. Auch die landschaftliche Umgebung lädt zu Aktivitäten im Freien ein, wie Wandern und Radfahren entlang der Zenn oder in den nahegelegenen Wäldern.

Dank seiner verkehrsgünstigen Lage nahe der Autobahn A73 und der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist Langenzenn gut erreichbar und ein attraktiver Wohnort für Pendler, die in Nürnberg oder Fürth arbeiten.

Sonstige Angaben

Unser Team von Hegerich Immobilien Nürnberg steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen



wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert





