



90579 Langenzenn

Außergewöhnliches Architektenhaus mit zwei großzügigen Doppelgaragen in ruhiger Waldrandlage



1.190.000 €

Kaufpreis

269,2 m²

Wohnfläche

1287 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	269,2 m ²
Nutzfläche	52,1 m ²
Gesamtfläche	499 m ²
Bürofläche	77 m ²
Grundstücksfläche	1.287 m ²
Zimmer	7

Zustand

Baujahr	1988
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.190.000 €
Aussen-Courtage	3 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1988
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort möglich
--------------	----------------



Ausstattung



Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus wurde im Jahr 1988 in massiver Bauweise errichtet. Es vereint stilvolles Wohnen, hochwertige Bauqualität und flexible Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 499 m² (davon Wohnfläche ca. 346 m² und Nebenflächen ca. 153 m²) auf einem großzügigen, idyllischen Grundstück von ca. 1.287 m², bietet dieses Objekt ideale Voraussetzungen für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Wohnhaus wurde 2020 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute somit in exzellentem Zustand.

Die Aufteilung:

Erdgeschoss:

repräsentativer Eingangsbereich ca. 16,8 m²
stättlicher Wohn-/ Essbereich ca. 56 m²
Küche mit Speisekammer ca. 13,8 m²
zwei Schlafzimmer mit ca. 14,6 m² und ca. 13,8 m²
Diele ca. 3,2 m²
Bad ca. 9,5 m²
Gäste-WC ca. 2,8 m²
imposante Terrasse mit ca. 130 m²

Dachgeschoss:

geräumige Diele ca. 16,5 m²
drei weitläufige Zimmer mit ca. 38 m², ca. 30,5 m² und ca. 27,4 m²
Bad mit ca. 8,3 m²
WC ca. 1,4 m²
Abstellraum ca. 5,4 m²
Balkon ca. 8,7 m²

Kellergeschoss:

zwei Flure mit ca. 6,6 m² und ca. 4,2 m²
Hauswirtschaftsraum ca. 14,6 m²

Souterrain Büro-/ Nutzfläche:

Büro ca. 32,5 m²
Bar-/ Büro ca. 17 m²
Flur ca. 4,6 m²
Sauna und Ruheraum ca. 20,7 m²
Keller ca. 16,5 m²
WC ca. 3,8 m²

Nebenfläche:

extra geräumige Doppelgarage mit ca. 56,5 m²
und eine Hochraum Doppelgarage mit ca. 45,7 m²
Gartenhaus ca. 8 m²

Highlights auf einem Blick:

Massivbauweise mit Satteldach und Pfettendachstuhl sowie
Ziegeldeckung (Baujahr 1988, Generalrenovierung 2020)
Teilweise Stahlbetonwände
Dachgeschoss in Massivbauweise mit Zwischensparrendämmung



Sichtholzbalken im DG
Zierbalken im Wohn-/ Essbereich
Hochwertiger Kachelofen im Wohn-/ Essbereich
Einbauküche und maßgefertigte Einbauten
Zugang zur Terrasse von und in den Garten vom
Wohn-/Essbereich und Küche
Fußbodenheizung in allen 3 Geschossen und zusätzliche Badheizkörper
Isolierglasfenster mit Zweifachverglasung in Holzausführung (1988)
Büro mit separatem Zugang, gewerblich genehmigt

Ausstattung und weitere Highlights:
Neugestaltete Außenanlagen (2020) -
stilvoll, pflegeleicht, ruhig
Hochwertiger Kachelofen im Wohnbereich
neue Einbauküche und maßgefertigte Einbauten
große Küche mit Speisekammer

Modernisierungen und Sanierungen 2020:
Generalrenovierung
Marmorböden geschliffen und versiegelt,
Vinyl-Laminat neu verlegt,
Einbauküche erneuert
Außenanlagen neugestaltet

Böden:
EG: Carrara-Marmor (2020 geschliffen und neu versiegelt)
DG: Vinyl-Bodenbelag (2020 erneuert)
UG: Fliesen

neue Heizungsanlage mit Öl-Brennwertkessel (49 kW) & 300 l Warmwasserspeicher (2016)
(Erdtank für Heizöl, 7.000 Liter, doppelwandig)

zwei großzügige Doppelgaragen, eine davon als Hochraumdoppelgarage ideal für Boot und Camper.
(freistehend, Garagentore & Dach 2020 erneuert)

Separater Zugang zum Büro im Souterrain (gewerblich genehmigt) Bürofläche mit separatem
Eingang (gewerblich nutzbar) Sauna, Bar, WC, Hauswirtschafts- & Technikräume

Lage

Dieses exklusive Architektenhaus liegt in begehrter Waldrandlage im idyllischen Ortsteil Lohe bei
Langenzenn im westlichen Landkreis Fürth. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen und beste
Erreichbarkeit –
perfekt für Familien, Berufstätige und Naturfreunde.

Umgebung & Freizeit:
Direkt am Waldrand genießen Sie Ruhe, frische Luft und maximale Privatsphäre.
Spaziergänge, Jogging- und Radtouren starten direkt vor der Haustür.
Die sanft hügelige Landschaft mit Wäldern und Feldern lädt zum Entspannen und Durchatmen ein.
Zahlreiche Wander- und Reitwege machen die Umgebung besonders attraktiv für Naturliebhaber.

Infrastruktur:
Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Versorgung:
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Restaurants erreichen Sie in nur 5 Autominuten in
Langenzenn und Wilhermsdorf.
Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in Langenzenn sowie in den
Nachbarorten Cadolzburg und Wilhermsdorf. Eine Busverbindung und der Bahnhof



Langenzenn-Laubendorf sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß zu erreichen und bieten Ihnen eine komfortable Anbindung nach Wilhermsdorf, Fürth und Nürnberg.

Verkehrsanbindung:

Über die B8 und A73 gelangen Sie in nur 25–30 Minuten in die Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen.

Der Flughafen Nürnberg ist in rund 35 Minuten erreichbar – ideal für Pendler und Vielreisende.

Wohnqualität:

Die Lage zählt zu den besten Wohnadressen Langenzenns. Die Umgebung ist geprägt von hochwertigen Einfamilien- und Architektenhäusern auf großzügigen Grundstücken.

Eine ruhige Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr sorgt für ein sicheres, familienfreundliches Wohnumfeld – ein Ort, an dem man gerne ankommt und bleibt.

Sonstige Angaben

Eine Baugenehmigung für den Umbau zu einem repräsentativen Zweifamilienhaus, mit gewerblicher Büronutzung im Souterrain, liegt bereits vor.

Ein iSFP (individueller Sanierungsfahrplan) vom 13.09.2024 liegt vor. Innerhalb von 15 Jahren erhöht sich dadurch für

Energieeffizienzmaßnahmen der Fördersatz zusätzlich um 5 Prozentpunkte (iSFP-Bonus)

Energiebedarfsausweis vom 24.03.2025 mit folgenden Angaben: V, Gas, 159 kWh, Baujahr Gebäude 1988, Baujahr Wärmeerzeuger 2016, E



























