



90579 Langenzenn

Vorab- Exposé ...

Reiheneckhaus mit Garage



448.500 €

Kaufpreis

154 m²

Wohnfläche

240 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	154 m ²
Nutzfläche	53 m ²
Grundstücksfläche	240 m ²
Zimmer	5

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	448.500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1990
----------------	------

Zustand

Baujahr	1990
---------	------



Ausstattung



Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein massiv gebautes Reiheneckhaus mit 2 Eingängen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Es verfügt über eine stattliche Wohnfläche von ca. 154 m² mit einer großzügigen Aufteilung:

Erdgeschoss:

praktischer Vorraum ca. 4,3 m²
Flur ca. 2,6 m² / Garderobe ca. 2,3 m², WC ca. 1,7 m²
Küche ca. 8,5 m², Essbereich ca. 12 m²
Wohnzimmer mit wintergartenähnlichem Vorbau ca. 30 m²

Obergeschoss:

Flur ca. 2,6 m²
großes Kinderzimmer ca. 21,7 m² (teilbar)
Schlafzimmer ca. 12,9 m² / Ankleide ca. 4,3 m²,
großes Badezimmer und Sauna ca. 10,3 m²

Dachgeschoss:

Flur ca. 2,5 m²
2 Zimmer mit jeweils ca. 16,3 m² bzw. 13,1 m²
und ein Bad, das zum Ausbau vorbereitet worden ist

Kellergeschoss:

Hobbyraum mit großem Fenster und Ofenanschluss
großer Haus- / Wirtschaftsraum

Die Ausstattung:

angenehm helle Räume
neue Hauseingang - / Sicherheitstüre
dekorative, massive Holzterrasse vom Keller bis zum Dachgeschoss
neues Gäste- WC
helles Wohnzimmer mit Kaminofen
Elektrofußbodenheizung
zwei kleinere Holzeinzelöfen im Keller und Dachgeschoss
Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC und Sauna
separater Zugang zum Souterrain und Hobby- / bzw. Büroraum

Zum Haus gehört eine Garage und Geräteschuppen mit Unterstand

Vor Bezug sind noch einige Renovierungen erforderlich:

Malerarbeiten, Fenster im wintergartenähnlichen Anbau und im Gartenbereich

Das Exposé ist noch in Vorbereitung. Weitere Bilder folgen in Kürze.

Lage

ca. 12 km westlich von Fürth
in Langenzenn
zentrumstah und ruhig
gediegene Wohnlage
in einer ruhigen Seitenstraße
nur Anliegerverkehr



Ein begehrtes Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege - zum Zentrum und zum Bahnhof sind es ca. 10 Gehminuten

dazu eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung nach Nürnberg, Fürth und Erlangen: über die vierspurig ausgebaute B 8, als Verlängerung der Süd-Westtangente, erreichen Sie das Städtedreieck Nürnberg-Fürth-Erlangen in ca. 12 bis 15 Minuten -

Langenzenn mit seiner 1000-jährigen Geschichte bietet Ihnen eine gute Infrastruktur: moderne Einrichtungen, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Volkshochschule und vier Kindergärten. Als besondere Attraktion gilt das große Hallenbad mit seiner Freizeitanlage am Eckartsbach. Außerdem verfügt Langenzenn über vielfältige kulturelle Einrichtungen wie Heimatmuseum, Stadtbücherei, Stadtarchiv, die bekannten Klosterhofspiele und eine der ältesten und schönsten Klosterkirchen, mit dem einzigen erhaltenen Kreuzgang, in Mittelfranken.

Sonstige Angaben

Energieverbrauchsausweis vom 10. Juni 2022 mit folgenden Angaben: V, 129,4 kWh, Strom und Holz, Baujahr Gebäude 1990, Baujahr Wärmeerzeuger 1990, D

