

Langenzenn

# VON POLL | Kapitalanlage: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

*Objektnummer: 26369017*

VERMIETET

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88,66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26369017 - 90579 Langenzenn**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26369017 - 90579 Langenzenn**

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 26369017                 |
| Wohnfläche   | ca. 88,66 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                        |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1991                     |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 285.000 EUR                                                                        |
| Wohnung                       | Etagenwohnung                                                                      |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2018                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Ausstattung                   | Kamin, Balkon                                                                      |

**Objektnummer: 26369017 - 90579 Langenzenn**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 123.79 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.06.2032     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1991           |

Objektnummer: 26369017 - 90579 Langenzenn

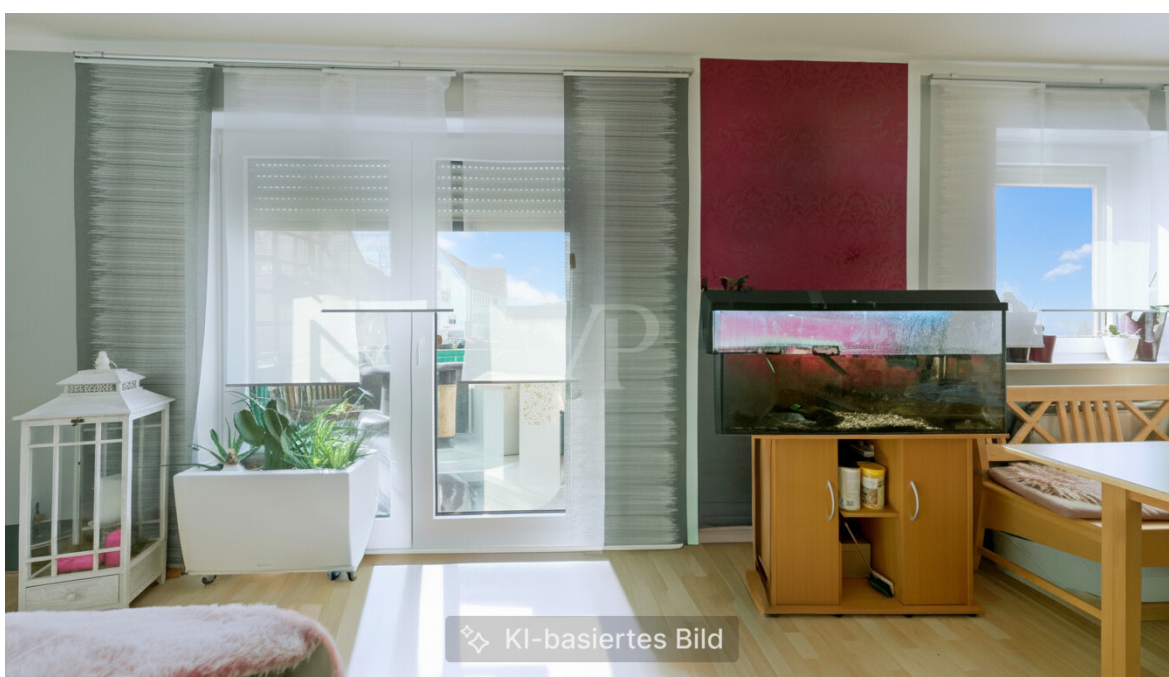
## Die Immobilie



KI-basiertes Bild

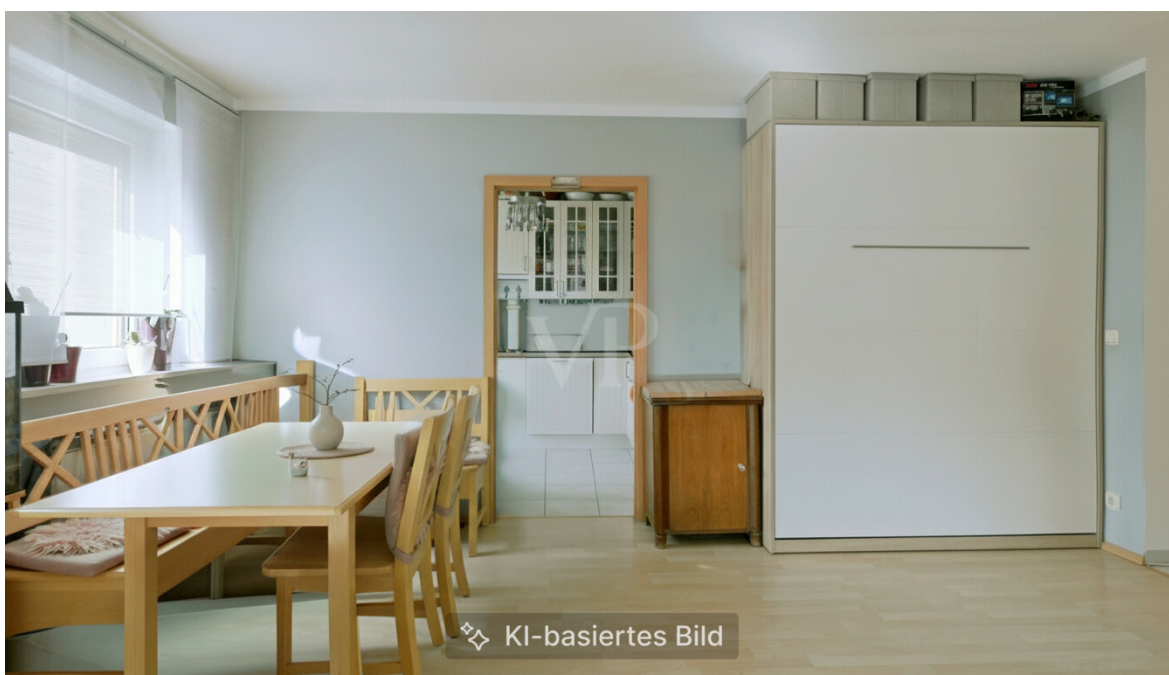
Objektnummer: 26369017 - 90579 Langenzenn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369017 - 90579 Langenzenn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369017 - 90579 Langenzenn

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0911 - 97 90 188 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/fuerth](http://www.von-poll.com/fuerth)

Objektnummer: 26369017 - 90579 Langenzenn

## Die Immobilie



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26369017 - 90579 Langenzenn

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26369017 - 90579 Langenzenn**

## Ein erster Eindruck

Diese 3-Zimmer-Etagenwohnung mit ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss in einem 1991 fertiggestellten Mehrfamilienhaus.

Die Wohnung ist seit dem 01.05.2016 vermietet und wird aktuell von einer Person bewohnt. Zum 01.06.2026 erhöht sich die Kaltmiete auf 804,- € monatlich. Daraus ergibt sich eine Jahresnettokaltmiete von 9.648,- €. Der zur Wohnung gehörende Außenstellplatz ist separat für 20,- € monatlich vermietet und generiert zusätzliche 240,- € p.a. Die gesamte Jahresnettokaltmiete beträgt somit 9.888,- €.

Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, einen Balkon sowie einen Kamin. Die Grundrissgestaltung ist marktgängig und bietet eine gute Vermietbarkeit.

Wesentliche Modernisierungen wurden bereits durchgeführt: Die Zentralheizung wurde 2014 erneuert, sämtliche Fenster wurden 2018 durch Kunststofffenster mit Dreifachverglasung wurden in der Wohnung ersetzt. Dies reduziert den kurzfristigen Investitionsbedarf und wirkt sich positiv auf den Gesamtzustand der Einheit aus.

Die Rücklagen der WEG belaufen sich zum 31.12.2024 auf ca. 4.446,- €, der anteilige Rücklagenbestand der Wohnung liegt bei ca. 600,- €.

**Objektnummer: 26369017 - 90579 Langenzenn**

## Ausstattung und Details

- Einbauküche, Eigentum der Mieterin
- Balkon
- Kamin
- Außenstellplatz vermietet für € 20,- p.M.
- Zwei Schlafzimmer
- Tageslichtbad
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung 2018 ausgetauscht

**Objektnummer: 26369017 - 90579 Langenzenn**

## Alles zum Standort

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 weiterführendes 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.

**Objektnummer: 26369017 - 90579 Langenzenn**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Objektnummer: 26369017 - 90579 Langenzenn**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sandra Maringer & Jürgen Maringer**

---

**Gustavstraße 35, 90762 Fürth**

**Tel.: +49 911 - 97 90 188 0**

**E-Mail: [fuerth@von-poll.com](mailto:fuerth@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**