



90579 Langenzenn

Barrierefreier Zugang zum 1 ½ Zimmer- Apartment mit großer Loggia



180.000 €

Kaufpreis

58,8 m²

Wohnfläche

66 m²

Gesamtfläche

1,5

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58,8 m ²
Nutzfläche	7,2 m ²
Gesamtfläche	66 m ²
Zimmer	1,5

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	180.000 €
Aussen-Courtage	3,19 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1994
----------------	------

Zustand

Baujahr	1994
---------	------



Ausstattung



Beschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine schönes Apartment im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Die Wohnung ist barrierefrei und bequem mit dem Fahrstuhl erreichbar.

Das Apartment verfügt über eine gute Aufteilung mit durchdachtem Grundriss.

Die Aufteilung:

Diele ca. 2,9 m²

Wohn-/ Schlafräum ca. 30,5 m²

Essbereich ca. 10,8 m²

Küche ca. 4,8 m²

Bad ca. 6,2 m²

Loggia ca. 7,1 m²

Die Ausstattung:

massive Bauweise

barrierefreier Zugang

überdeckter Hauseingang

begrünter Vorplatz und Eingangsbereich

massive Wohnungstüre

Isolierglasfenster mit Rollläden

dekorative Marmorfensterbänke

massive Wohnungstüre

angenehm helle

Wände und Decken frisch gestrichen

hell gefliestes Bad mit Waschbecken, Wanne, Dusche und WM-Anschluss

Bodenbeläge:

Laminatboden in allen Wohnräumen und Diele

Fliesenboden im Sanitärbereich und Küche

Gaszentralheizung mit Flachheizkörpern

Lift

Türsprechanlage

Kabelanschluss

Hausmeisterservice und Winterdienst

gepflegte Außenanlage

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil ca. 7,2 m² mit Stromanschluss und ein KFZ- Stellplatz in der Tiefgarage.

Sie haben die Möglichkeit, einen KFZ- Außenstellplatz direkt vor dem Haus oder einen weiteren KFZ- Stellplatz in der Tiefgarage dazu zu erwerben.

Der Kaufpreis für den KFZ- Außenstellplatz beträgt hierfür EUR 10.000,00

und der Kaufpreis für den KFZ- Stellplatz in der Tiefgarage beträgt hierfür EUR 20.000,00.

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung für die Wohnung beträgt ca. EUR 210,00 inkl.

Heizung/Wasser/Kanal (ca. EUR 69,33) Rücklagenzuführung (ca. EUR 40,83), Verwalter (ca. EUR 21,13)

(jährliche Hausgeldvorauszahlung ca. EUR 2.530,00 davon

umlagefähig ca. EUR 1.717,00

nicht umlagefähig ca. EUR 322,05

Rücklagenzuführung ca. EUR 490,00)



Der aktuelle Gesamtrücklagenstand zum 31.12.2023 beträgt ca. EUR 69.396,25
d. h. anteilig für die Wohnung ca. EUR 3.400,41

Bei Vermietung kann mit einer jährlichen Kaltmiete von ca. EUR 7.310,40 gerechnet werden.

Lage

top -
ca. 12 km westlich von Fürth -
am südlichen Stadtrand von Langenzenn -
in einer Seitenstraße -
nur Anliegerverkehr -

ein begehrtes Domizil mit einer ausgezeichneten 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 -

auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut:
die Bushaltestelle liegt direkt vor dem Haus -

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 2. 03. 2018 mit folgenden Angaben: V, Gas, Endenergieverbrauch 117,9 kWh, Baujahr Gebäude 1995, Baujahr Wärmerezeuger 1995, D















