



90579 Langenzenn

Komfort - Dachgeschoss- Wohnung mit vielen Extras ...



298.500 €

Kaufpreis

79 m²

Wohnfläche

90 m²

Gesamtfläche

2,5

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79 m ²
Nutzfläche	11 m ²
Gesamtfläche	90 m ²
Zimmer	2,5

Preise & Kosten

Kaufpreis	298.500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Allgemeine Infos

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



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wasch- / Trockenraum	✓

Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---



Beschreibung

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss eines gepflegten 3- Familienhauses. Das Wohnhaus hat seinen Ursprung im

Jahr 1980. Seitdem ist es geeght und gepflegt worden. So wurde z. B. im Jahr 2013 die Fassade neu gedämmt und verputzt sowie die Gasheizung erneuert. Die Wohnung selbst wurde in den Jahren 2017 und 2018 äußerst aufwändig und liebevoll renoviert.

Somit präsentiert sich die Wohnung in einem neuwertigen Zustand.

Diese Wohnung ist etwas Besonderes ...

ein einzigartiges Wohnerlebnis mit einem innovativen Grundriss -

losgelöst von der üblichen Gesetzmäßigkeit verbunden mit sorgfältig ausgearbeiteten, ästhetischen Detaillösungen -

dies schafft für Sie eine einmalige Wohnqualität und Wertsicherheit -

Diese Wohnung kann man nicht richtig beschreiben –

man muss sie gesehen haben!

Hier der Versuch mit den folgenden Angaben einen kleinen Vorgeschmack zu liefern...

offen gestaltet ...

funktionale und intelligente Raumaufteilung

ca. 80 m² Wohnfläche

hell und freundlich mit gemütlichem Ambiente

offener Wohn- / Ess- und Kochbereich

dekorative Sichtholzbalken

dekorativer Bodenbelag - Eicheparkett

moderne Markeneinbauküche

Arbeitsplatte und Küchenrückwand aus Granit

Panoramakamin

modernes Tageslichtbad mit hochwertiger Sanitärausstattung, Whirlpool Wanne, begehbare Dusche, Handtuchheizkörper, Waschbecken mit Unterschrank und WC.

2 und 3- fachverglaste Fenster (ca. 2005 und 2017)

elektrische Rollläden

Klimaanlage mit zwei Innengeräte

Französischer Balkon

Zugang zur Dachloggia vom Schlafzimmer und Kochbereich

große Dachloggia nach Südwesten ausgerichtet

elektrische Markise

Gas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung (ca. 2014)

Gemeinschaftlicher Wasch- Trockenraum mit

Anschlussmöglichkeit für die eigene Waschmaschine

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit einer Fläche von ca. 11 m² und Stromanschluss sowie ein KFZ- Stellplatz vor dem Anwesen.

Sie haben die Möglichkeit eine Garage mit elektrischem Torantrieb dazu zu erwerben. Der Preis hierfür beträgt EUR 15.000,00

Des Weiteren haben Sie die Möglichkeit die Solaranlage mit Speicher sowie die Wallbox in der Garage gegen Ablöse zu übernehmen.



Lage

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

Ein begehrtes Domizil mit guter Rundumversorgung -
in ca. 12 Minuten erreichen das Zentrum bequem zu Fuß -
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

Die Eigentümergemeinschaft verwaltet sich selbst.

Energieverbrauchsausweis mit folgenden Angaben: V, 88 kWh, Gas, Baujahr Wärmezeuger 2014,
Baujahr Gebäude 1980, C



















