



## 90579 Langenzenn

Sanierungsprofi für MFH in Langenzenn gesucht  
OPEN HOUSE Besichtigungen am So. 26.07. 10 - 12 Uhr



**275.000 €**

Kaufpreis

**328 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**481 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**12**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Christine Vogel  
Tel.: 00499132750830  
[christine.vogel@remax.de](mailto:christine.vogel@remax.de)

RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	328 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	481 m <sup>2</sup>
Zimmer	12
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Einliegerwohnung	✓

### Zustand

Baujahr	1850
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	275.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1850
----------------	------

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

### Heizungsart

Ofen	✓
Etagenheizung	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

## Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis

Art: Bedarfsausweis

Gültig bis: 08.06.2036

Energiebedarf: 264,2184,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr lt. Energieausweis: vor 1900

Wesentlicher Energieträger: Öl, Strom

Effizienzklasse: H

- Teilunterkellert
- Ofenheizung
- Nachtspeicherheizung
- Öl-Befuerung
- Strom-Befuerung
- 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss
- 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss
- 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss
- 2-Zimmer-Wohnung im Hinterhaus
- Werkstatt im Hinterhaus
- 2 Garagen
- Garten



## Beschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Langenzenn bietet mit insgesamt ca. 328 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 481 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Raum für individuelle Wohnkonzepte und attraktive Entwicklungsmöglichkeiten. Das um 1850 errichtete Gebäude verteilt sich auf drei Etagen und umfasst insgesamt vier Wohneinheiten.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungs-/sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet dadurch vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Eigennutzer, Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen.

Besonders interessant ist die Lage im Sanierungsgebiet, wodurch unter bestimmten Voraussetzungen eine Sonderabschreibung nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz möglich ist.

Dank der sehr zentrumsnahen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen und weitere Annehmlichkeiten bequem erreichbar. Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die ein Objekt mit Entwicklungspotenzial in gefragter Lage suchen.

Die Immobilien ist komplett leer. Die Wohnung im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss waren bis vor kurzem noch vermietet.

OPEN HOUSE-Besichtigung am Sonntag, den 26.07.2026, von 10:00 bis 12:00 Uhr.

Bei Interesse stehen wir Ihnen nach der Erstbesichtigung gerne jederzeit für Ihre Fragen zur Verfügung. Außerdem können zwischen dem 27.07. und dem 07.08.2026 jederzeit Termine für eine Zweitbesichtigung, z. B. mit Renovierungsfachleuten, vereinbart werden.

Wenn Sie sich am Open-House-Termin registrieren, erhalten Sie im Anschluss alle Unterlagen, die Sie für Ihre weitere Prüfung oder Ihre Finanzierungsprüfung benötigen. Sie erhalten dazu einen Einladungslink zu unserem DAVEit-Portal.

ONLINE – TRANSPARENT – FAIR – ANONYM

Mehr Informationen zum digitalen Angebotsverfahren (DAVEit) finden Sie unter [www.remax.de/daveit](http://www.remax.de/daveit).

Der Startpreis beträgt 275.000 €.  
Angebotszeitraum: 07.08. bis 09.08.2026.

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Langenzenn, einer gewachsenen Stadt im westlichen Umland der Metropolregion Nürnberg. Die Lage überzeugt durch eine angenehme Kombination aus ruhigem, wohngeprägtem Umfeld und einer gleichzeitig guten Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung, Schulen und Kindertagesstätten sind in der näheren Umgebung vorhanden und in der Regel in kurzer Zeit fußläufig erreichbar. Darüber hinaus bietet Langenzenn ein attraktives Freizeit- und Erholungsangebot mit Grünflächen sowie Spazier- und Radwegen, das die Wohnqualität zusätzlich unterstreicht.

Die verkehrstechnische Anbindung ist sowohl für Pendler als auch für Bewohner mit regionalem Aktionsradius vorteilhaft: Die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte der Region lassen sich



über das gut ausgebaute Straßennetz bequem erreichen. Insgesamt handelt es sich um einen Standort, der sich durch Alltagstauglichkeit, Wohnkomfort und die Nähe zur Metropolregion gleichermaßen auszeichnet.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.6.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 264.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

OPEN HOUSE-Besichtigung am Sonntag, den 26.07.2026, von 10:00 bis 12:00 Uhr.

Bei Interesse stehen wir Ihnen nach der Erstbesichtigung gerne jederzeit für Ihre Fragen zur Verfügung. Außerdem können zwischen dem 27.07. und dem 07.08.2026 jederzeit Termine für eine Zweitbesichtigung, z. B. mit Renovierungsfachleuten, vereinbart werden.

Wenn Sie sich am Open-House-Termin registrieren, erhalten Sie im Anschluss alle Unterlagen, die Sie für Ihre weitere Prüfung oder Ihre Finanzierungsprüfung benötigen. Sie erhalten dazu einen Einladungslink zu unserem DAVEit-Portal.

ONLINE – TRANSPARENT – FAIR – ANONYM

Mehr Informationen zum digitalen Angebotsverfahren (DAVEit) finden Sie unter [www.remax.de/daveit](http://www.remax.de/daveit).

Der Startpreis beträgt 275.000 €.  
Angebotszeitraum: 07.08. bis 09.08.2026.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Christine Vogel, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

DAVEit

Sollten mehrere Interessenten die Immobilie erwerben wollen, werden wir den Verkauf aus Gründen der Chancengleichheit mit dem Angebotsverfahren DAVEit abschließen. Mehr Information zu DAVEit finden Sie auf unserer Homepage unter: <https://remax-herzogenaaurach.de/de/daveit>

















RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach

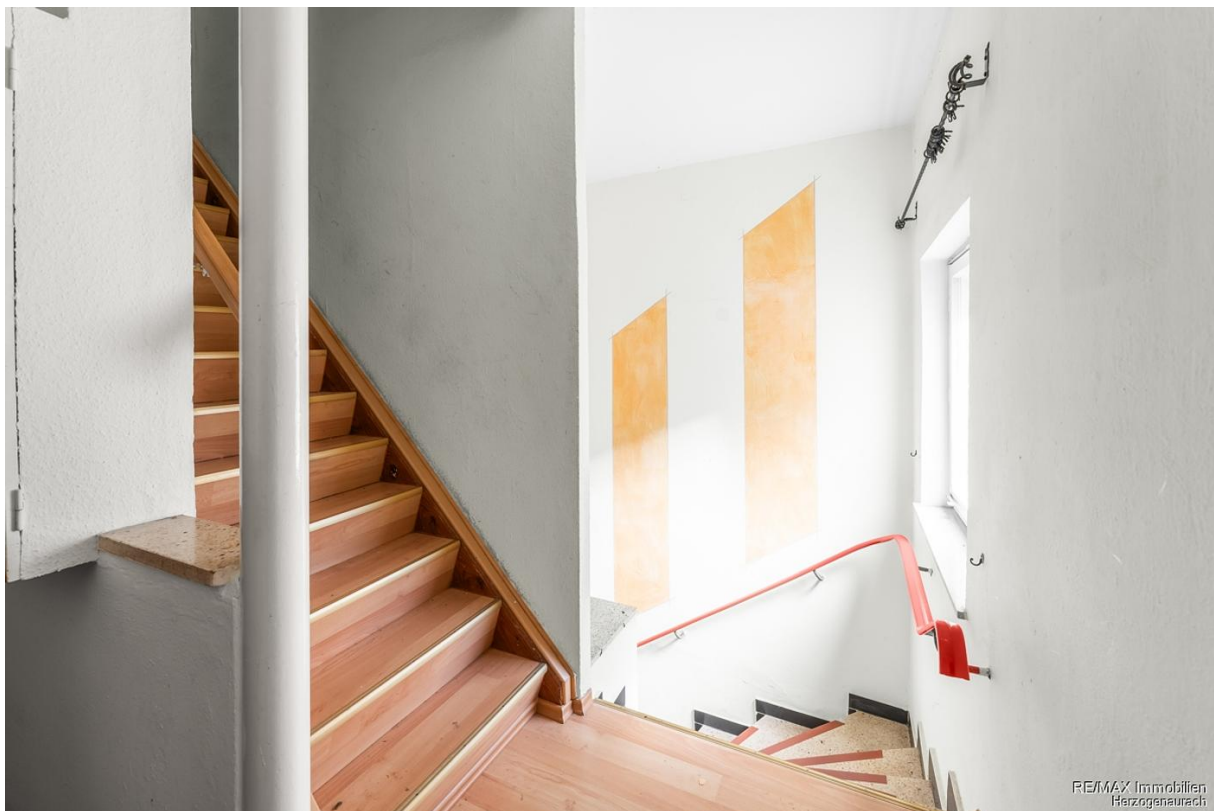


RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach





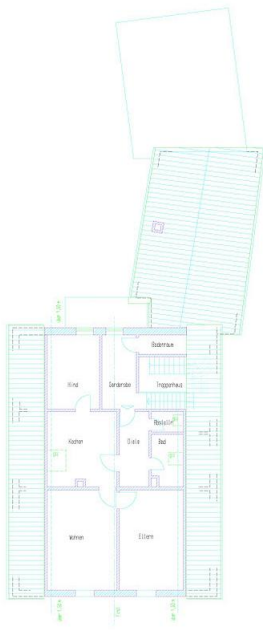






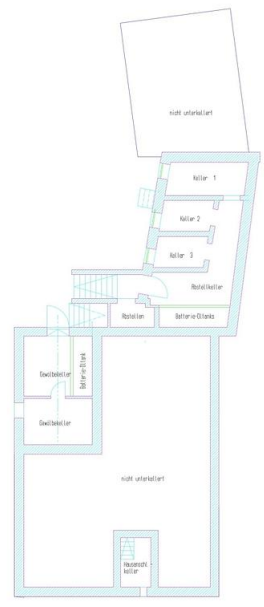






Dachgeschoss 1 100

RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



Kellergeschoss 1 100

RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach

