



## 90579 Langenzenn

# Penthouse-Wohnung mit leichtem Loft-Charakter, zwei Dachterrassen und freiem Blick



**299.000 €**

Kaufpreis

**88 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2

### Zustand

Baujahr	1954
Zustand	teil- / vollsaniert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Hausgeld	160 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1954
----------------	------



## Ausstattung

### Heizungsart

Fußbodenheizung



### Befuerung

Öl



## Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Die Wohnung verfügt über ein helles Raumkonzept. Vielseitigen Platz haben Sie durch die offene Wohnküche und einen Essbereich. Das Bad mit Fenster ist hell gefliest und hat eine Badewanne, eine bodentiefe Dusche und ein Waschbecken. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Alle Räume sind durch die großen Fenster sehr hell und freundlich. Darüber hinaus ist in der Wohnung komplett Fußbodenheizung vorhanden. Die weitläufigen Terrassen laden am Morgen zum Frühstück und am Abend zum Tagesausklang ein.

Für den Garten gibt es ein Mitbenutzungsrecht. Des Weiteren ist dieser Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet.

Zusammenfassend:

- Erstbezug
- energiesparende Holz-Ständerbauweise
- zwei Dachterrassen
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Bad mit Dusche & Badewanne
- Fußbodenheizung in allen Räumen, raumweise thermostatisch geregelt
- Luft-/ Wasserwärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- Bodenbeläge in der Wohnung bestehend aus Fliesen und Laminat
- Bodenbeläge Dachterrassen in Holzdesign

Sie erwerben hier eine Wohnung mit Annehmlichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.



## Beschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um einen Erstbezug nach Aufstockung des bestehenden Gebäudes.

Das teilsanierte Gebäude befindet sich an einem Hang gelegen. Sie haben einen freien Blick über Langenzenn hinweg. Die attraktive Wohnung im obersten Geschoss ist sehr hell und freundlich gestaltet. Zur Wohnungstür reinkommend, stehen Sie im geräumigen Flur, der auch Platz für eine Garderobe bietet. Ein Abstellraum ist praktischerweise vorhanden. Die Wohnung besitzt leichten Loft-Charakter. Die beiden Dachterrassen bieten Platz für Ihre Sommermöbel, um in Ruhe den Ausblick über Langenzenn in Ihre Freizeit zu genießen. Der zentrale Wohnraum ist der Mittelpunkt Ihres neuen Zuhauses.

Die Wohnung eignet sich sehr gut für einen 2-Personenhaushalt.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.04.2033.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1954  
Endenergiebedarf beträgt 175,7 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl / Strom-Mix  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Langenzenn, eine malerische Stadt in Bayern, liegt in einer reizvollen Lage und bietet eine harmonische Verbindung von Geschichte, Natur und modernem Leben:  
Langenzenn befindet sich im mittelfränkischen Landkreis Fürth in Bayern, südlich von Nürnberg. Die Stadt ist von einer idyllischen Landschaft mit Wäldern, Feldern und natürlichen Schönheiten umgeben. Erholung pur!  
Die hervorragende Verkehrsanbindung von Langenzenn ist ein großer Pluspunkt. Die Autobahnen A73 und A6 sind leicht erreichbar, wodurch die Stadt eine enge Anbindung an Nürnberg, Fürth, Erlangen und die gesamte Region genießt. Die Stadt verfügt auch über eine gute Bahnverbindung. Auch eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus.  
Langenzenn beherbergt eine Auswahl an Supermärkten, Fachgeschäften und Handwerksbetrieben, die die Bedürfnisse der Bewohner abdecken. Somit ist eine gute Versorgung mit Waren und Dienstleistungen gewährleistet.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.4.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 175.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.



Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

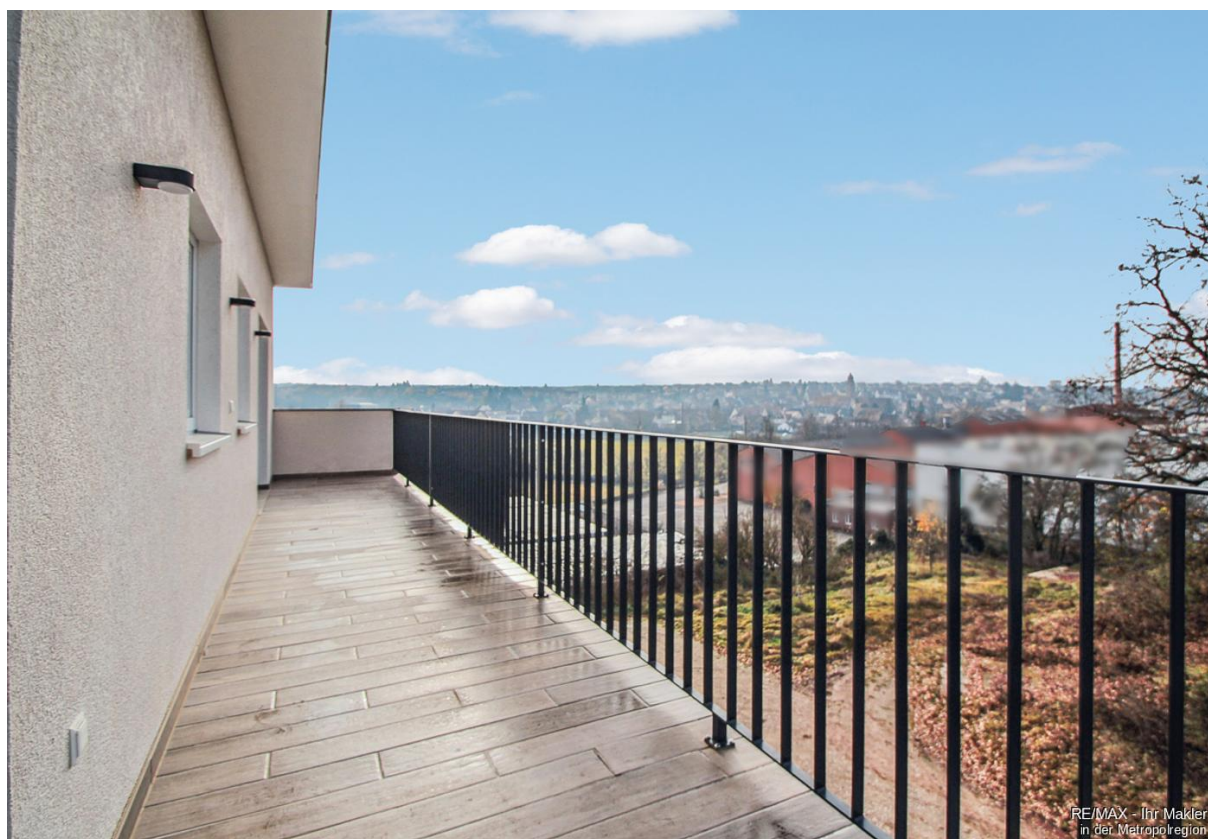
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUMLICHKEIT, LEBENSÄUMLICHKEIT. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.













3. Obergeschoss

**RE/MAX**

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



# Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

## Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**  
Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



## **RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer 1**

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /  
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !  
Rufen Sie uns an !**

**Tel. 0981 / 977 799-0**

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Kanalstr. 8 • 91522 Ansbach  
[www.remax-ansbach.de](http://www.remax-ansbach.de)



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion