

Exposé

Zweifamilienhaus in Langenzenn

2-Familienhaus + DG-Wohnung mit großem Garten in ruhiger Lage!



Objekt-Nr. **OM-306341**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **598.000 €**

90579 Langenzenn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	702,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	211,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE !

"Dem Zweifamilienhaus gelegen im wunderschönen Zenngrund"

Das Haus wurde im Jahr 1964 auf einem großzügigen Grundstück von 702qm in Langenzenn erbaut.

Das freistehende Haus wurde in Massivbauweise, mit EG, OG und Dachgeschoss erbaut und ist voll unterkellert. Es hat derzeit zwei Wohneinheiten, die über ein separates Treppenhaus erreichbar sind. Die Wohnungen haben jeweils eine Wohnfläche von ca. 80m², die sich auf ein Wohn-/Esszimmer, Küche, Bad, Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer aufteilt. Beide Wohneinheiten verfügen über einen Balkon der vom Schlafzimmer und Wohnzimmer erreichbar sind.

Im Erdgeschoss hat das Bad, Flur, Küche und das weitere Zimmer eine Fußbodenheizung.

Die Wohnung im 1.OG verfügt über einen sehr schönen Ausblick der vom Balkon wirklich zum Entspannen einlädt.

Das Dachgeschoss mit ca. 50m² ist komplett ausgebaut und hat drei Räume plus einem Bad mit Dusche und WC. In einem Raum gibt es bereits die Möglichkeit eine Küche einzubauen und im Bad eine Waschmaschine anzuschließen.

Im Keller befindet sich ein Waschkraum, ein Raum mit Dusche & WC, die Ölzentralheizung ein Tankraum und 3 weitere Kellerräume.

Zwei Garagen mit elektrischen Torantrieb und einem

Garagenanbau, der sowohl als Werkstatt oder sicherlich auch

andersartig genutzt werden kann, sind ebenfalls vorhanden.

Ausstattung

Das Haus entspricht dem Baujahr üblichen Zustand. Es wurde

laufend Instand gehalten, eine Modernisierung auf eine

Zeitgemäße Ausstattung kann bei Bedarf vom Käufer getätigt

werden.

Preis ist somit verhandelbar.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Lage

Langenzenn, die 1000-jährige Stadt im Rangau, befindet sich

etwa 14 km westlich von Fürth und ist über die autobahnähnlich

ausgebaute Südwesttangente in gut 20 Minuten aus der Stadt zu

erreichen. Ebenso gut erreichen Sie Herzogenaurach, Erlangen

oder Nürnberg in kurzer Zeit. Auch mit Bus und Bahn gibt es

verschiedene Anbindungen über mehrere Haltepunkte.

Langenzenn hat mit seinen 14 umliegenden Gemeinden etwa 10.900 Einwohner und bietet eine moderne Infrastruktur. Neben dem breit gefächerten Kulturangebot sorgen viele Vereine für ein nahezu unerschöpfliches Freizeit- und Sportangebot. Zum Beispiel gibt es in Langenzenn und Umgebung nicht nur Frei- und Hallenbad, sondern auch zwei Skiabteilungen. Sportplätze, Turnhallen, Kegel- und Schießanlagen sind weitere Beispiele dieser Vielfalt. Die Hans-Sachs-Spielgruppe, sowie die Klosterhofspiele und der Weihnachtsmarkt, welcher von den Vereinen um die mittelalterliche Kirche herum ausgerichtet wird, sind mittlerweile überregionale Besuchermagneten. Mehrere Kindergärten und Kitas, Grund- und Mittelschule, sowie das Gymnasium und die Volkshochschule machen die Stadt besonders für Familien sehr attraktiv. Wer hier herzieht wird in jeder Beziehung schnell Anschluss finden.

Für den täglichen Bedarf versorgen mehrere Discounter, Banken, Bäcker, Metzger und andere Fachgeschäfte die Bewohner, meist in fußläufiger Entfernung. Verschiedene Ärzte, Apotheken und auch Senioreneinrichtungen runden diese Angebote ab. Ebenso

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	200,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

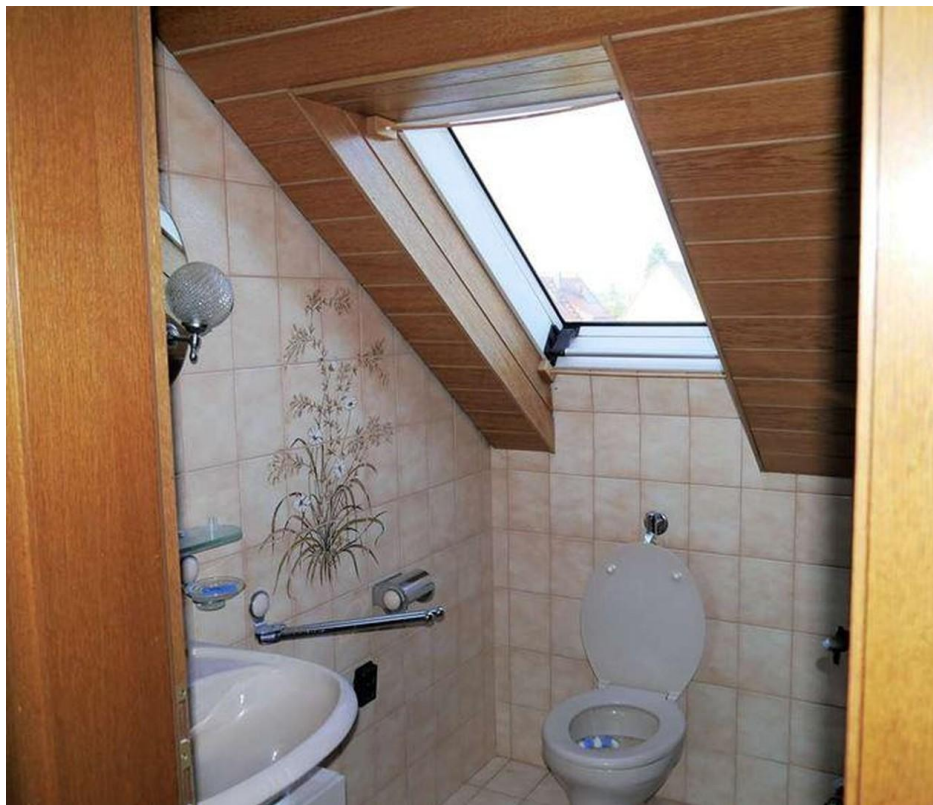


Aussicht DG

Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich DG



Bad DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Küche DG

Exposé - Galerie



Küche DG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon OG



Blick vom Balkon OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Küche OG 1



Küche OG 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG 1



Kinderzimmer OG 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG Zum Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG 1



Wohnzimmer OG 2

Exposé - Galerie



Eingang EG

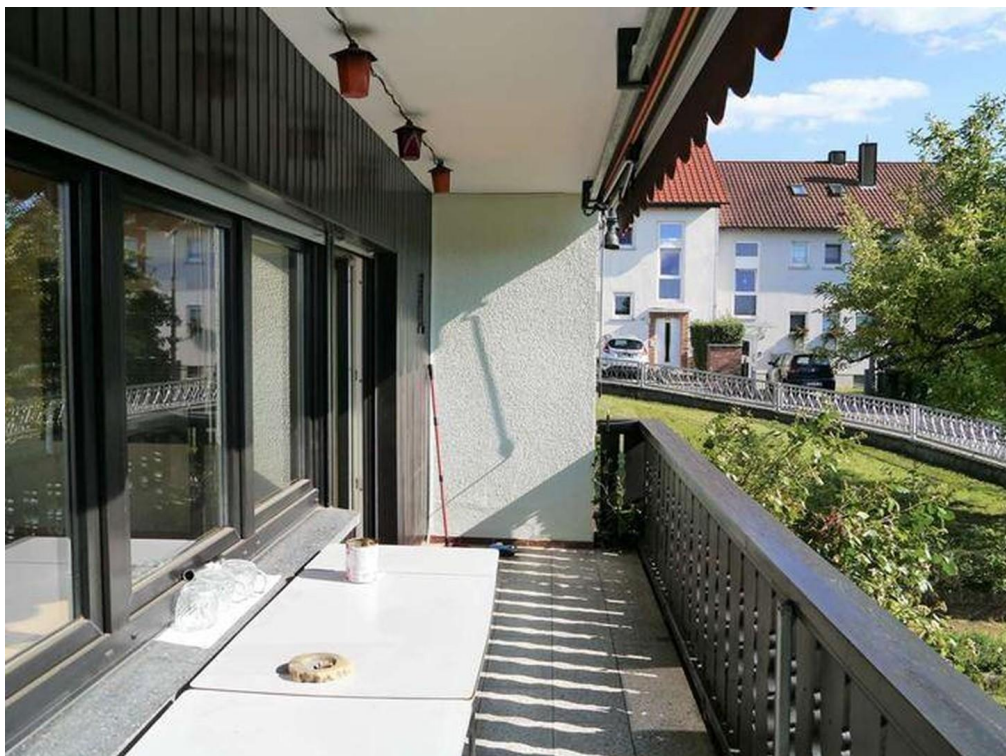


Flur EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Balkon EG

Exposé - Galerie



Balkon EG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Keller Ausgang Garten



Bad KG

Exposé - Galerie



Vorratsraum 1



Vorratsraum 2

Exposé - Galerie



Waschküche 1



Waschküche 2

Exposé - Galerie



Heizung



Schuppen

Exposé - Galerie



Werkstatt 1



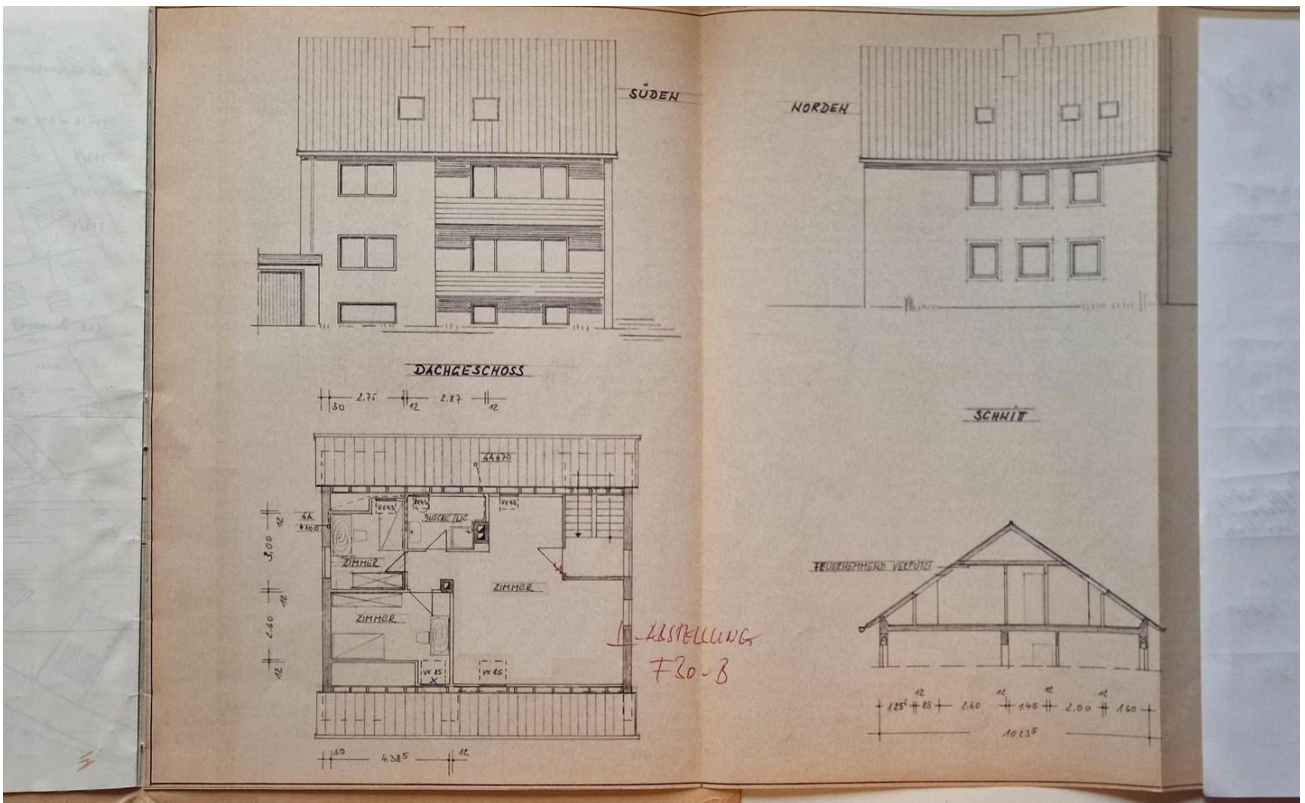
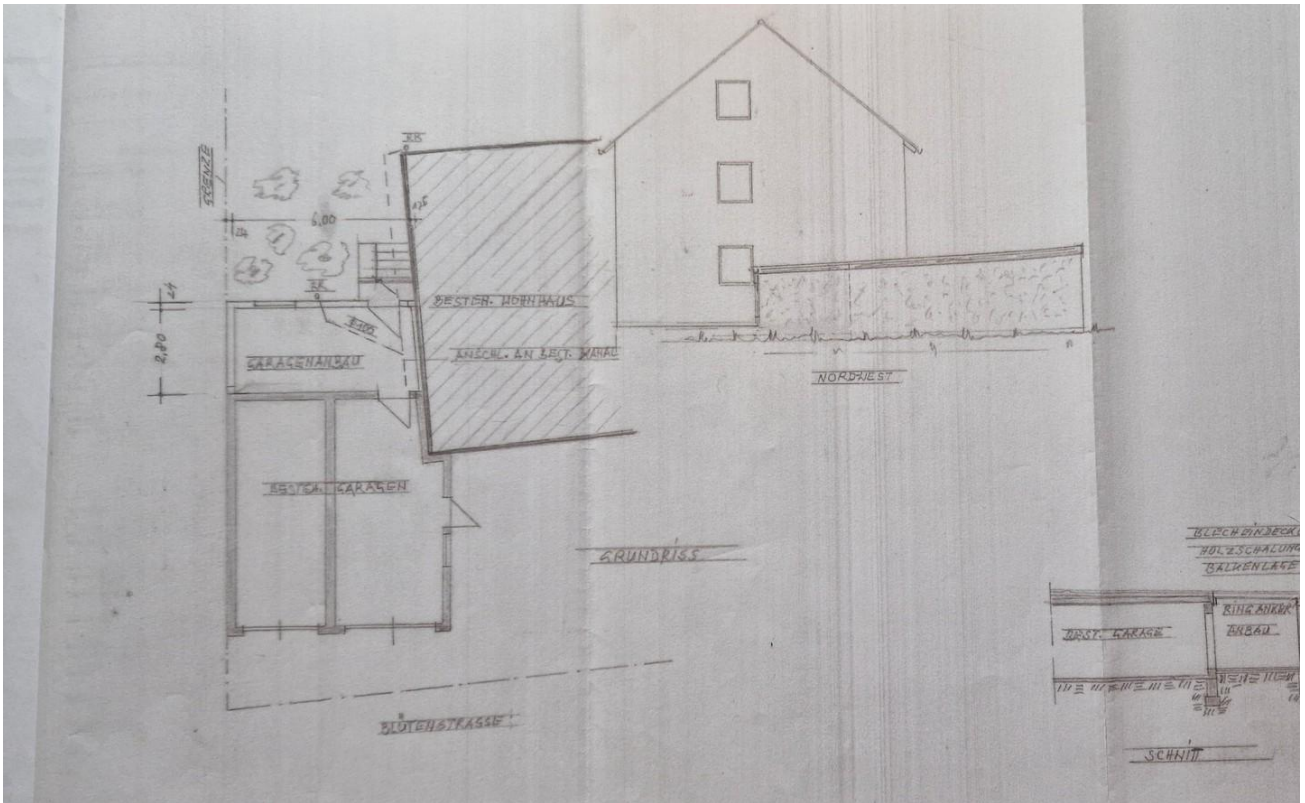
Werkstatt 2

Exposé - Galerie

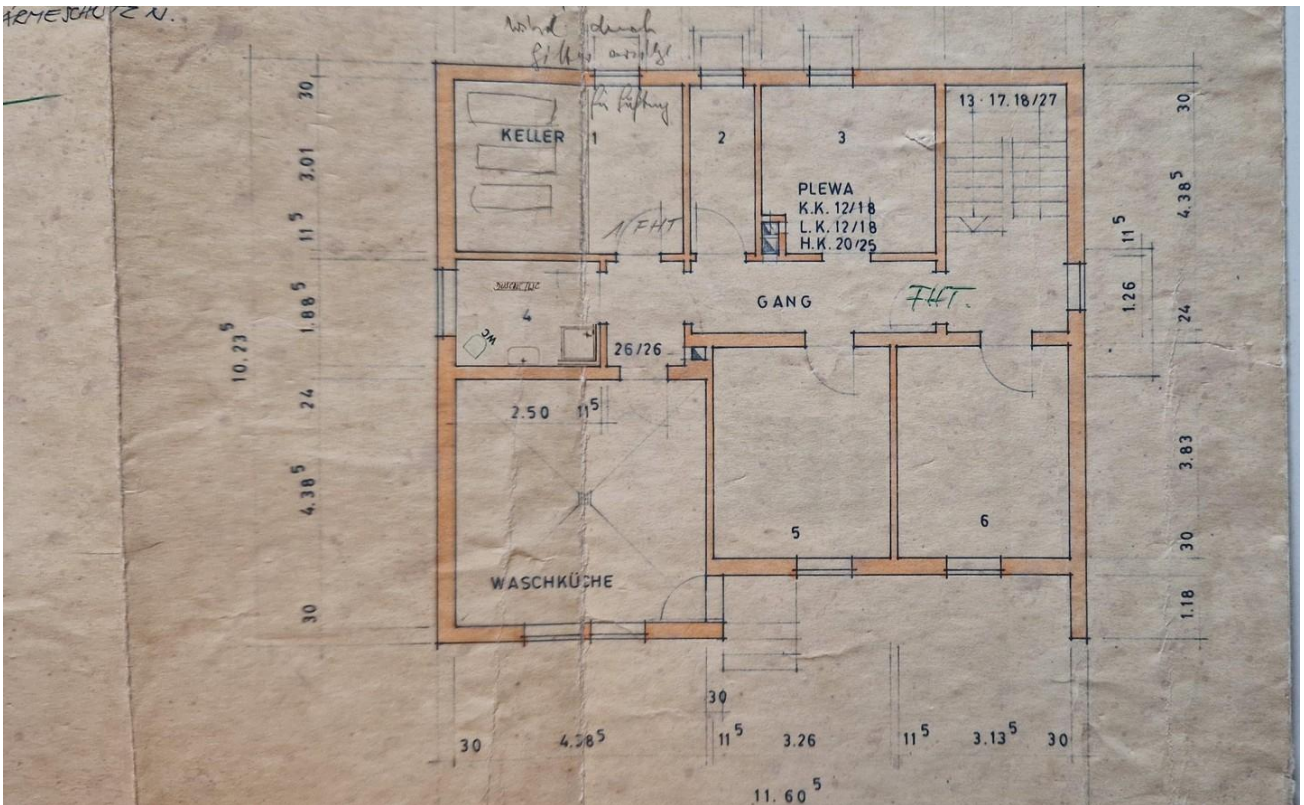
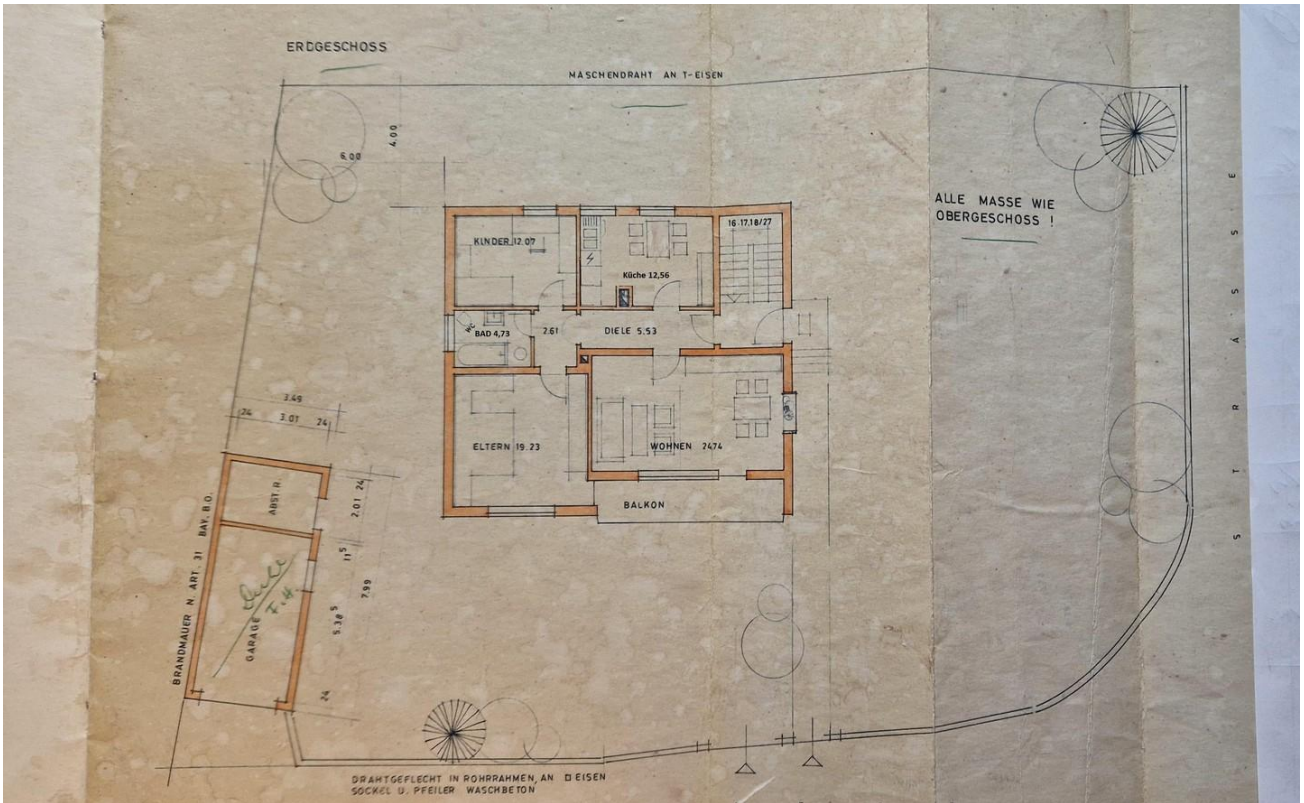


Werkstatt Zugang vom Garten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



EG + OG