



90579 Langenzenn

Bungalow mit Einliegerwohnung und Schwimmhalle mit Renovierungsbedarf ...



576.000 €

Kaufpreis

227 m²

Wohnfläche

2202 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	227 m²
Nutzfläche	142 m²
Grundstücksfläche	2.202 m²
Zimmer	6
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1959
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	576.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1959
----------------	------

Allgemeine Infos

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



Ausstattung

Allgemein

Wintergarten ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Befeuerung

Öl ✓



Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein stattliches Wohnhaus, dass im Jahr 1959 in massiver Bauweise errichtet worden ist.

Im Jahr 1965 erfolgte der Anbau der Einliegerwohnung mit eigenem Eingang.

Heute präsentiert sich das Anwesen als Architektur Erlebnis mit einem innovativen Grundriss, losgelöst von der üblichen Gesetzmäßigkeit ...

Dazu die Lage und der schöne Garten ...

Sie können es sich aussuchen, ob Sie von der Terrasse, oder von den großzügigen Wohnbereichen ein einmalig schönes Sichterlebnis genießen möchten -

Ein nobles Reich für sich -

mit angenehmem Ambiente und großzügiger Raumgestaltung

Dieses Anwesen kann man nicht so richtig beschreiben.

Man muss es gesehen haben ...

Hier einige Highlights vorab ...

Wohnen auf einer Ebene mit einer stattlichen Fläche von ca. 227 m²...

repräsentative Wohndiele

großzügiger Wohn- Essbereich mit ca. 74 m², davon

Wintergarten ca. 25,6 m²

große Küche ca. 11,5 m³

Panoramafenster im Wohnbereich

überdachter Pool mit einer Größe von 94 m²

großes Holzhaus mit einer Abmessung von ca. 8 Meter mal ca. 4 Meter

Garage und großes Doppelcarport

Ölzentralheizung mit Erdtank

Das Anwesen ist in all den Jahren gehegt und gepflegt worden.

z. B.:

1983 Gartenhaus ca. 16 m²

1990 Anbau Schwimmhalle samt Schwimmbecken ca. 94 m²

2000 teilweise neue Kunststofffenster in 2- fach- Verglasung mit Rollläden

2002 Anbau Wintergarten

2006 neue Öl-Brennerheizung

2014 Schwimmbecken und Schwimmhalle Tragwerk saniert

2015 Einbau Wärmepumpe im Wintergarten

2015 Innenrenovierung: Teppichboden und Tapeten

2019 Fassade frisch gestrichen

2020 automatische Gartenbewässerung

Um dem neuzeitlichen Wohnanspruch gerecht zu werden, sind jedoch einige Renovierungen nötig.

z. B: neue der Elektrik, Maler- und Verputzarbeiten, Erneuerung der Fenster, Bäder, Bodenbeläge, Heizkörper, Dämmung der Außenfassade und ggf. Mauerwerksanierung etc.

Der renovierungsbedürftige Zustand des Anwesens ist bei der Bemessung des Kaufpreises bereits berücksichtigt worden.



Lage

einfach top -
ca. 12 km westlich von Fürth -
im Landkreis Fürth -
in einem Ortsteil von Langenzenn -
in idyllischer Hanglage -
sichtgeschützt und ruhig -
in sonniger Position -

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

Energiebedarfsausweis vom 18. Juni 2025 mit folgenden Angaben: 375,5 kWh, Öl, Baujahr Gebäude
1959, Anbau Einliegerwohnung 1965, Baujahr Wärmeerzeuger 2006, H

























