90579 Langenzenn

Modernisiertes großzügiges Ein- bis Zweifamilienhaus in Langenzenn, OT Burggrafenhof

259.000 €
Kaufpreis

135 m²
Wohnfläche

330 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH
Björn Jost
Tel.: +49 911 14887271
info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	135 m²
Grundstücksfläche	330 m²
Zimmer	6
Stellplätze	4

Preise & Kosten

Kaufpreis	259.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	11.09.2026
gültig bis	10.09.2036
Baujahr (Haus)	1928
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	331.8
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort möglich /

Zustand

Baujahr	1928
letzte Modernisierung	2019
Zustand	renovierungsbe

Ausstattung

Bad	
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag	
Fliesen	✓
Laminat	✓
Linoleum	✓

Befeuerung	
Öl	✓

Stellplatzart	
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

raumhoch verfliestes Tageslichtbad mit Badewanne
raumhoch verfliestes Tageslichtbad mit Dusche
Garten
2-fach verglaste Kunststoffisofenster mit Außenrolläden
Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Linoleum
ausbaufähiges Dachgeschoss
Spitzboden
Platz für bis zu 4 Kfz-Stellplätze
2-fach verglase Kunststoffisofenster
Ölzentralheizung
Teilunterkellerung

Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Expose. Fordern Sie das Expose an!

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544
oder unter: www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung

Das im Jahr 1928 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus bietet insbesondere Familien ein vielseitiges Raumangebot über zwei Wohnebenen. Im Jahr 1971 wurde das Gebäude durch einen Anbau an der Westseite erweitert; die entsprechende Baugenehmigung liegt vor. Das Grundstück wird derzeit noch vermessen und verfügt voraussichtlich über eine Größe von ca. 330 m².

Bereits bei der Ankunft stehen offene Stellplätze zur Verfügung. Die großzügig angelegte Auffahrt bietet insgesamt Platz für bis zu vier Fahrzeuge. An der Stirnseite der Stellplätze befindet sich der Zugang zum rückwärtig gelegenen Garten, der Raum für gemeinsame Zeit im Freien bietet. Rechts neben den Stellplätzen liegt der Hauseingang.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in die zentrale Diele. Direkt auf der linken Seite führt die Treppe in das Obergeschoss. Rechts der Diele befindet sich das Wohnzimmer. Am Ende des Flures schließt sich die Küche an, die unmittelbar an das Wohnzimmer grenzt. Von hier aus erreichen Sie außerdem die praktische Speisekammer, in der sich Vorräte und Küchenutensilien übersichtlich unterbringen lassen.

Auf der linken Seite der Diele liegt ein separates Arbeitszimmer, das sich ebenso als Gästezimmer nutzen lässt. Weiter in Richtung der Rückseite des Hauses befindet sich ein flexibel nutzbares Durchgangszimmer. Von diesem gelangen Sie sowohl in den Allzweckraum als auch in das Tageslichtbad, das mit einer Dusche ausgestattet ist.

Über die Treppe in der Diele erreichen Sie das erste Obergeschoss. Hier befinden sich das Schlafzimmer, ein separates Durchgangszimmer sowie drei Kinderzimmer. Eines der drei Kinderzimmer ist ebenfalls als Durchgangszimmer angelegt. Ergänzt wird diese Etage durch ein Tageslichtbad mit Badewanne.

Vom Flurbereich des Obergeschosses führt die Treppe weiter in das ausbaufähige Dachgeschoss. Dieses bietet zusätzliche Flächenreserven und ermöglicht wiederum den Zugang zum darüberliegenden Spitzboden.

Mit seinem umfangreichen Raumangebot, drei Kinderzimmern, einem separaten Arbeitszimmer, zwei Tageslichtbädern, dem ausbaufähigen Dachgeschoss, dem rückwärtigen Garten und der Auffahrt mit Platz für bis zu vier Fahrzeuge bietet das Haus eine solide Grundlage für ein Zuhause, das sich an unterschiedliche Lebensphasen einer Familie anpassen lässt.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

2019 Kanalprüfung
2018 Badezimmer EG
2018 Fallleitungen

2018 Steigrohre
2017 Badezimmer OG
2017 Ölzentralheizung
2009 2-fach verglaste Kunststoffisofenster
2009 Haustür
2008 Innentüren Obergeschoss
2008 Elektrik
1970 Dach
1970 Heizkörper
1990 Öltanks
1960 Fassade
1960 Innentüren Erdgeschoss

Highlight:

Das absolute Highlight ist der flexible Grundriss, der sich unterschiedlichen Lebensphasen und Bedürfnissen einer Familie anpassen lässt. Drei Kinderzimmer, ein separates Arbeitszimmer und zusätzliche Durchgangszimmer eröffnen vielseitige Möglichkeiten zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen.

Fazit:

Sie erwerben ein massiv gebautes Einfamilienhaus mit vielseitigem Raumangebot, drei Kinderzimmern, einem Arbeitszimmer und zusätzlichen Nutzflächen im zweistöckigen Spitzboden. Der rückwärtige Garten und zwei offene Stellplätze runden das familiengerechte Gesamtangebot ab.

Lage

Das Objekt befindet sich in Langenzenn, einer Stadt mit rund 11.000 Einwohnern im Landkreis Fürth. Eingebettet in die Landschaft des Rangau verbindet Langenzenn einen gewachsenen, kleinstädtischen Charakter mit der Nähe zur Metropolregion Nürnberg. Über die Bundesstraße B8 und die Südwesttangente sind Fürth, Nürnberg und die umliegenden Wirtschaftsstandorte gut erreichbar. Die Zenngrundbahn stellt die öffentliche Verbindung in Richtung Fürth und Nürnberg her; Busverbindungen und der örtliche Bürgerbus ergänzen das Mobilitätsangebot.

Eine besondere Stärke Langenzenns ist das vielfältige Natur- und Freizeitangebot. Direkt an der Zenn liegt die großzügig gestaltete ZennOase an der Försterallee. Die öffentliche Grün- und Freizeitanlage verbindet Rasen- und Gartenflächen, Ruhebereiche und einen Bewegungsparcours mit einem Abenteuer-, Kleinkind- und Wasserspielplatz, einem Labyrinth sowie einem Boulderfelsen. Ein Biergarten rundet das Angebot ab. Die umliegenden Zennauen, der Dillenberg, der Reutgraben und der Eichensee bieten weitere Möglichkeiten für Spaziergänge und Ausflüge. Gut ausgeschilderte Strecken wie der Siebener Rundweg, der Langenzenner Rundgang und der Zenntalradweg führen durch Wälder, Wiesen und die verschiedenen Ortsteile. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch das Naturbad Keidenzell, die Swin- und Fußballgolfanlage in Horbach, eine Skateranlage und einen Trampolinpark. Mit der Landesgartenschau 2032 wird die Entwicklung der Grün- und Erholungsflächen künftig zusätzlich an Bedeutung gewinnen.

Für Familien bietet Langenzenn ein bemerkenswert vollständiges Bildungsangebot. Vor Ort befinden sich die Grundschule Langenzenn, die Mittelschule Langenzenn-Veitsbronn, die Staatliche Realschule Langenzenn und das Wolfgang-Borchert-Gymnasium. Damit können sämtliche wesentlichen Schularten direkt am Wohnort besucht werden. Mehrere Kindertagesstätten, die Mittagsbetreuung an der Grundschule sowie weitere Betreuungsangebote ergänzen die familienfreundliche Infrastruktur.

Das örtliche Vereinsleben ist vielseitig und fest in der Stadt verankert. Der TSV 1894 e. V. Langenzenn bietet unter anderem Fußball, Tennis, Schwimmen, Leichtathletik, Tischtennis, Badminton, Tanzen, Kinderturnen und Karate sowie verschiedene Gesundheitskurse an. Kulturell

prägen insbesondere die Klosterhofspiele Langenzenn, die Hans-Sachs-Spielgruppe und die Stadtkapelle das gesellschaftliche Leben. Der zentral in der Altstadt gelegene Kulturhof dient als Veranstaltungsort für Theater, Konzerte, Lesungen, Ausstellungen und Märkte. Wiederkehrende Veranstaltungen wie das Altstadtfest, die Kirchweih und der Weihnachtsmarkt sorgen zusätzlich für ein lebendiges Miteinander.

Sehenswert ist vor allem die historische Altstadt mit ihren zahlreichen Sandstein- und Fachwerkgebäuden. Ihr Mittelpunkt ist die evangelische Stadtkirche mit dem ehemaligen Augustiner-Chorherrenstift und dem eindrucksvollen gotischen Kreuzgang. Zu den kunsthistorischen Besonderheiten gehört das Verkündigungsrelief von Veit Stoß. Weitere Einblicke in die Geschichte der Stadt bieten das Heimatmuseum mit der angrenzenden historischen Fronveste sowie der Martin-Luther-Platz. In den Sommermonaten bildet der Klosterhof die stimmungsvolle Kulisse für die überregional bekannten Theateraufführungen der Klosterhofspiele.

Auch die Versorgung des täglichen Lebens ist innerhalb Langenzenns gut abgedeckt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe sowie zahlreiche Haus- und Facharztpraxen befinden sich im Stadtgebiet. Mit der Pelikan Apotheke und der Storchen Apotheke stehen zudem zwei Apotheken direkt vor Ort zur Verfügung. Insgesamt bietet Langenzenn damit eine gelungene Verbindung aus guter Infrastruktur, vielseitigem Vereins- und Kulturleben, umfassendem Bildungsangebot und naturnahem Wohnen.

Mikrolage

Die nächste Bushaltestelle ist in ca. 2 Minuten zu Fuß erreichbar.
Den nächsten Supermarkt erreichen Sie in ca. 5 Minuten mit dem Auto.
Die ZennOase erreichen Sie in ca. 4 Minutem mit dem Auto.
Den nächsten Sportverein erreichen Sie in ca. 6 Minuten zu Fuß.
Die Grund-, Mittel,- Realschule, sowie das Gymnasium erreichen Sie in ca. 4 Minuten mit dem Auto.

Sonstige Angaben

Die Grundstücksgröße beträgt circa 330 m², Aufmaß erfolgt aktuell (ca. Ende Dezember abgeschlossen)

Grundsteuer: 66,36 € quartalsweise abgerechnet

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

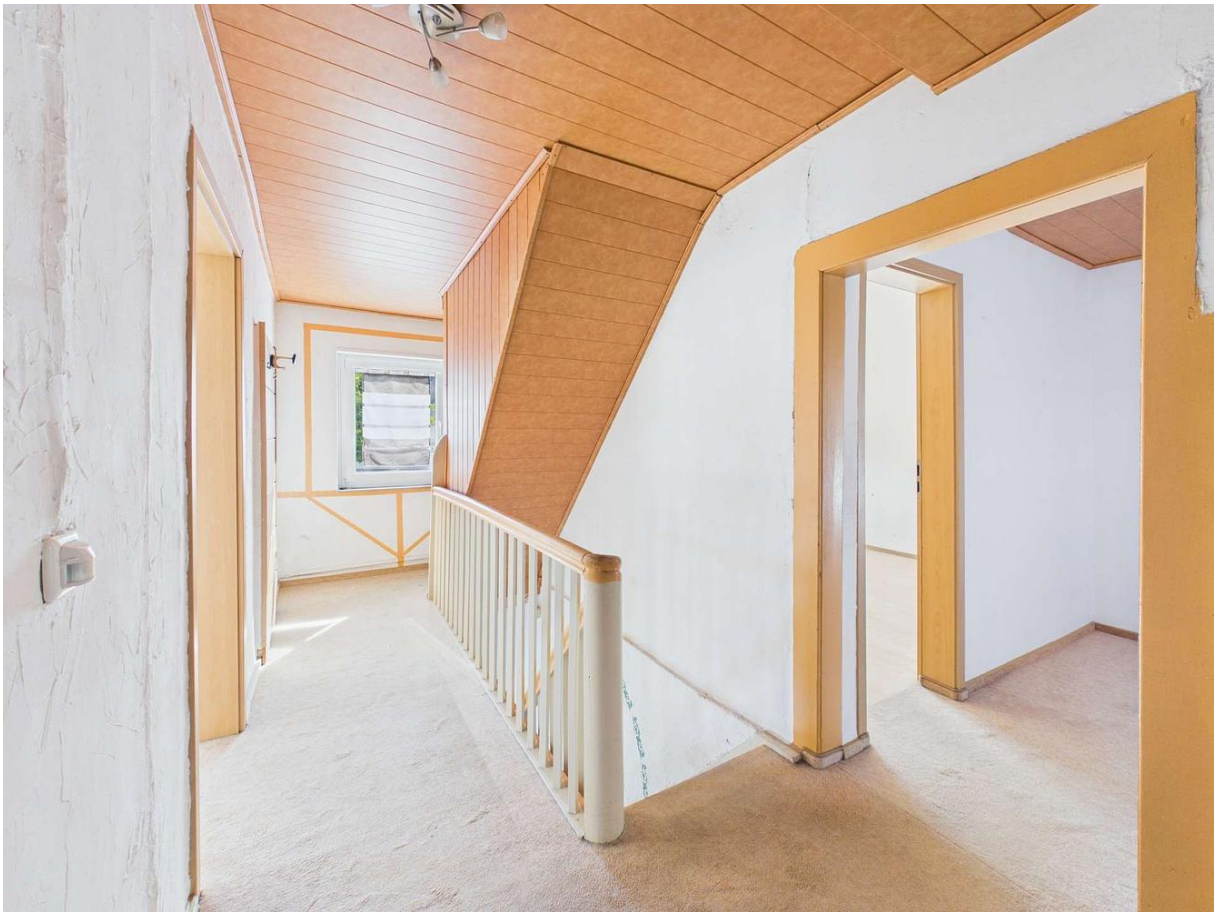
Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

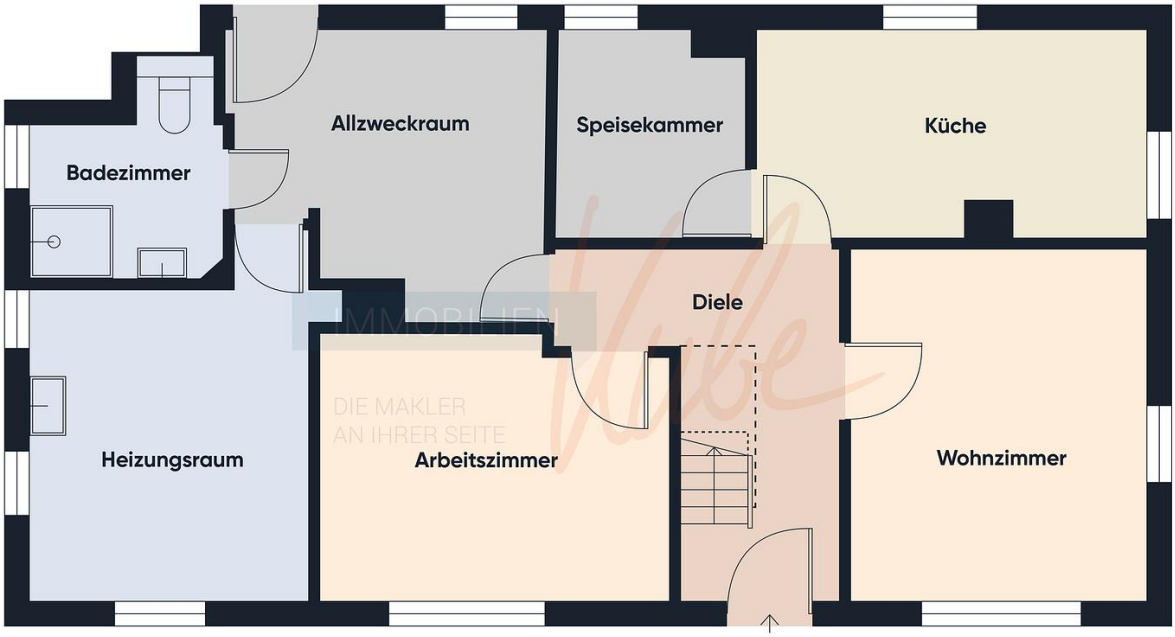
Hinweis zu den Fotos:
Ein Teil der in diesem Exposé verwendeten Fotos wurde digital nachbearbeitet bzw. mithilfe von KI-Technologie optimiert. Dabei wurden unter anderem private Gegenstände entfernt oder Bildbereiche angepasst, um die Immobilie möglichst klar und ansprechend darzustellen. Dadurch können einzelne Darstellungen geringfügig von der tatsächlichen Situation vor Ort abweichen. Verbindlich sind ausschließlich der Eindruck bei einer Besichtigung sowie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften der Immobilie.

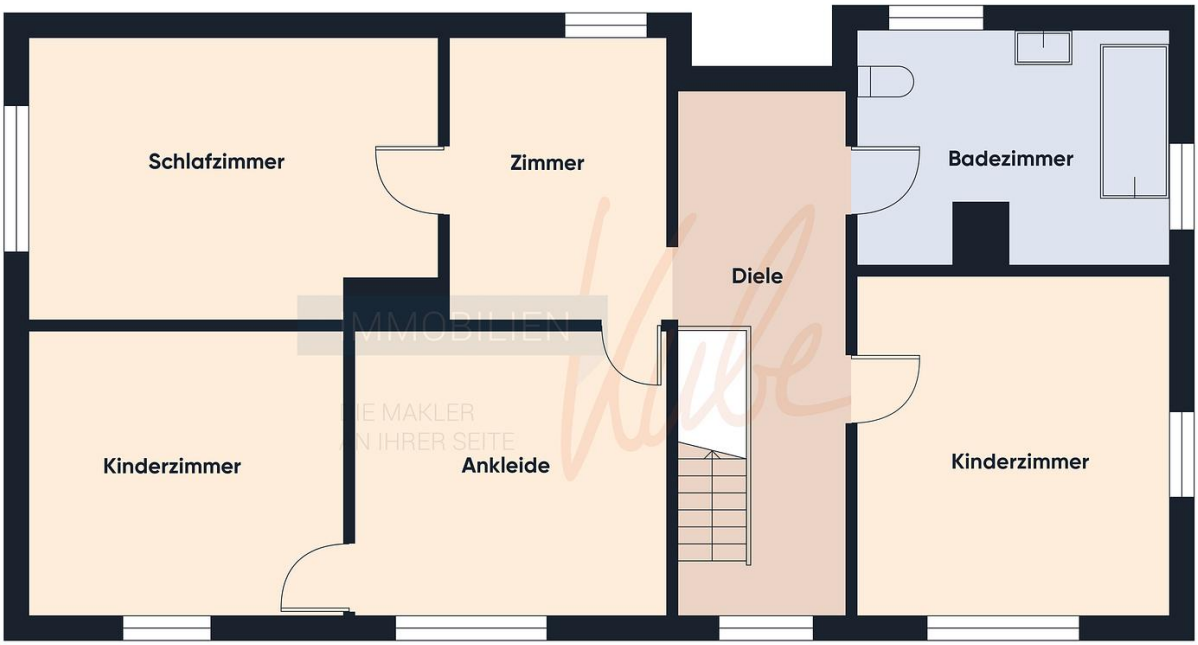
Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss

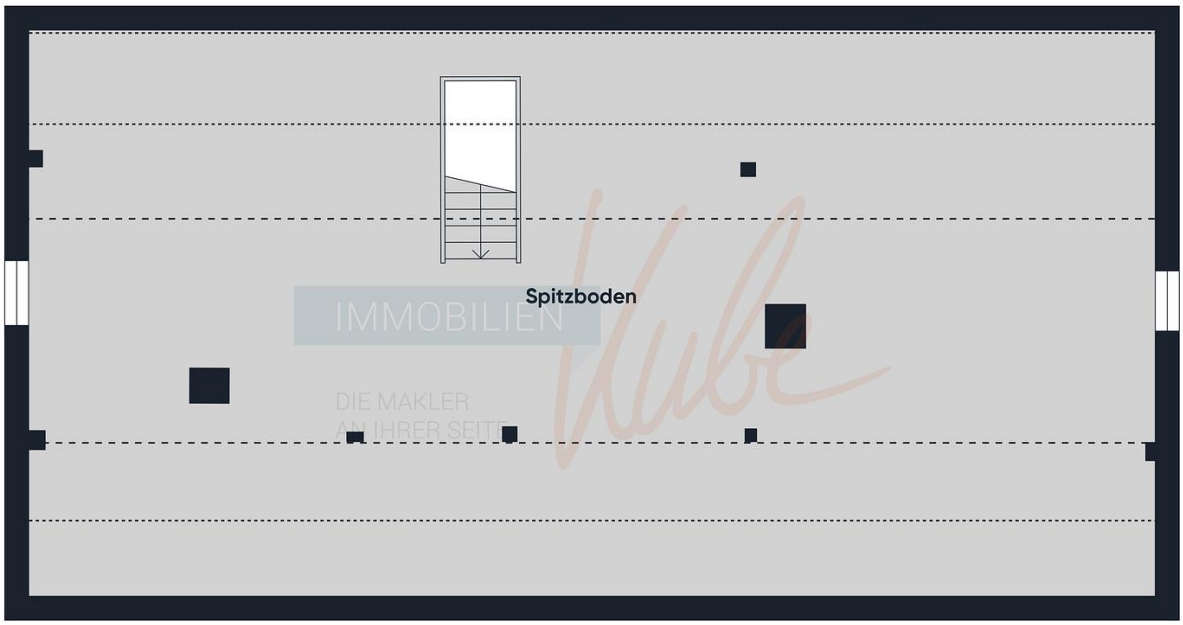
durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder telefonisch unter 0800-809 802 400).

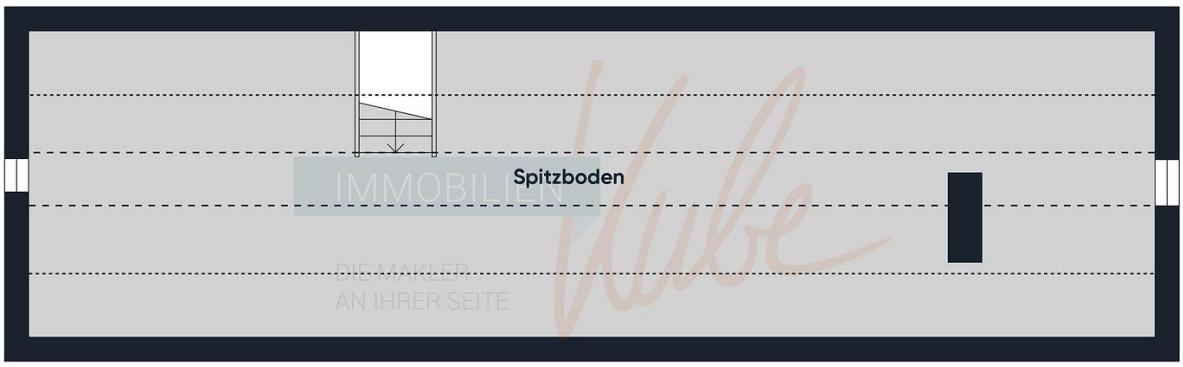
360° view
Kooperationspartner der
psd Bank
ivd
UM WELT PAKT BAYERN
IMMOBILIEN
Kube




Badezimmer
Allzweckraum
Speisekammer
Küche
Diele
Heizungsraum
Arbeitszimmer
Wohnzimmer
IMMOBILIEN
DIE MAKLER
AN IHRER SEITE


Schlafzimmer
Zimmer
Diele
Badezimmer
Kinderzimmer
Ankleide
Kinderzimmer


Spitzboden


Spitzboden