



90579 Langenzenn

Imposantes Haus mit fantastischer Energiebilanz



699.000 €

Kaufpreis

210 m²

Wohnfläche

1865 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Margita Schemmel Immobilien

Margita Schemmel

Tel.: +49 9170 7175

m.schemmel@t-online.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	210 m ²
Grundstücksfläche	1.865 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	5

Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	699.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % incl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.11.2024
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1983
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	ALTERNATIV
Endenergiebedarf	83.00



Zustand

Baujahr	1983
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Fahrradraum	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Befeuerung

Solar	✓
Alternativ	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses ist geprägt von hochwertigen Materialien und solider Verarbeitung und weist Neubaustandard auf.

Neben vielen weiteren Highlights soll eine Besonderheit nicht unerwähnt bleiben:

Die Heizung wird größtenteils über eine Photovoltaikanlage, die außerdem den benötigten Strom produziert betrieben und in einem 15kw Speicher gespeichert.

Der überschüssige Strom wird an n-ergie geliefert.

Im Sommer sorgt eine Klimaanlage, die ebenfalls darüber betrieben wird für angenehme Temperaturen.

Diese Anlage kann zusätzlich als Heizung dienen.

Das warme Wasser wird über die Solaranlage erzeugt.

WICHTIG: Bei Stromausfall sorgt eine Notstromversorgung dafür, dass weder Ihre Gefriertruhe abtaut, oder sie kaltes Essen geniessen müssen !

** Für Heizung und Strom fallen für EG und OG mtl. lediglich 120,- € an !

** Anstatt den durch Photovoltaik erzeugten Strom an n-ergie zu liefern, können Sie selbstverständlich auch ein e-Mobil laden.

** durch die Aktivierung des Brunnens können Sie das Gartenwasser entnehmen

Weitere Ausstattungsdetails sind:

- * 2 Kachelöfen (Wohnzimmer OG und DG)
- * 1 nostalgischer Küchenherd EG
- * 2 Küchen jew. im 1. OG und in der DG-Wohnung
- * 3 Bäder (EG – 1. OG - DG)



- * hochwertige Böden
- * großer Balkon (erneuert) und Terrasse (EG)
- * Balkon und Terrasse sind mit einer Markise versehen
- * in den Garten gelangen Sie über eine Treppe vom Balkon aus
- * die Dachflächenfenster in der DG-Wohnung sind mit Verdunkelungsrollos versehen
- * In dem Gartenhaus können Sie Gartengeräte und Gartenmöbel lagern

In dem kleinen Wintergarten, der im Eingangsbereich angebracht wurde, können Sie ein Buch lesen, oder im Winter Ihre Pflanzen unterbringen.



Beschreibung

Dieses einzigartige Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1983 in einem von 8 Ortsteilen von Langenzenn im schönen Zenngrund erbaut.

Das Anwesen liegt auf einem nahezu uneinsehbaren großen Hanggrundstück und fügt sich harmonisch in die Einfamilienhaus-Bebauung der Straße ein. Obwohl Ortsrandlage mit Feld- und Waldgrund ist dennoch in nur wenigen Gehminuten der Bahnhof erreicht. Die Busverbindung und der örtliche Bürgerbus ergänzen das Angebot. Für die Nahversorgung ist in 2,5 km Entfernung gesorgt. Für die Einkäufe können Sie gern den Bürgerbus in Anspruch nehmen. Die unmittelbare Nachbarschaft wird geprägt von gut bürgerlichen Bewohnern, die die private Atmosphäre dieser Gegend zu schätzen wissen.

Eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Bildungs-, Freizeit- und Sozialeinrichtungen sorgen dafür, dass man sich in diesem Ortsteil wohl fühlen kann.

In Langenzenn können Sie die Vorteile zentrumnahen Wohnens mit den Vorzügen von Wohnen im Grünen verbinden. Wenn man sich nicht in dem großzügigen Grundstück mit Gartenarbeiten, Blumen pflanzen oder eigenem Gemüse beschäftigen wollen, können Sie das große Freizeitangebot wie u.a. die ZENNOASE genießen.

Im Laufe der Jahre wurde das Haus nach ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten, auf die wir später näher eingehen, renoviert.

Durch die Hanglage gestalten sich in einem Teil des Kellers zwei gut ausgestattete Zimmer mit Küchenanschlüssen und einem Duschbad. In einem Raum befindet sich die für Homeoffice benötigte EDV-Technik. Von dort gelangen Sie auf eine sonnige Terrasse. Außerdem sind diese Räume durch einen eigenen Eingang zu betreten und deshalb als Praxis oder Büro mit Kundenbesuch zu verwenden.

Das über eine schöne Treppe zu erreichende 1. OG und die Wohnung im DG bieten eine große Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten

Das Grundstück von 1865 m² teilt sich auf in Wohnbauland (1104,5 m²) und Grünland (760,5 m²)

** Ein ca. 1400 m² großes Grundstück, parallel zu dem hier angebotenen Grundstück gelegen, kann ebenfalls erworben, oder gepachtet werden.

Die Modalitäten müssen zunächst besprochen werden, weil ein Verwendungszweck noch geklärt werden muss **

Lage

Es erwartet Sie eine perfekte Lage in kinderfreundlicher Umgebung am Ende einer Stichstrasse. Das Objekt befindet sich auf einem großartigen Grundstück, das für Gärtner ein wahres Paradies ist. Hinzu kommt noch die hervorragende Verkehrsanbindung über die A 73 nach Fürth - Nürnberg und Erlangen, sowie die Überleitung zu den Autobahnen: A 3 und A 9 und A 6.

Mit Bus und Bahn erreichen Sie in nur 20 Minuten Nürnberg. Der nächste Flughafen befindet sich in ca. 24 Kilometer Entfernung.

ZENNGRUND ALLIANZ

Langenzenn ist als Stadt im Zenngrund natürlich auch in der kommunalen Allianz im Zenngrund vertreten und betreibt dort neben den anderen Gemeinden Wilhermsdorf, Veitsbronn, Obermichelbach, Tuchenbach, Seukendorf und Puschendorf viele gemeinsame Projekte.

Sonstige Angaben



Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.11.2024.
Endenergiebedarf beträgt 83.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Alternativ.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

KULTUR und FREIZEIT

- * ZennOase – Freizeitzone an der Zenn u.a. mit Beeten der "Essbaren Stadt"
- * Biergartenoase
- * Bouldern
- * Radwege
- * Hans-Sachs-Spielgruppe
- * Klosterhofspiele

BÜRGERHAUS Treffpunkt für Jung & Alt

NEUE BÜRGER werden herzlich willkommen geheißen
Zweimal im Jahr werden die in Langenzenn neu zugezogenen Bürgerinnen und Bürger auf besondere Art und Weise vom 1. Bürgermeister Jürgen Habel begrüßt. Das Kulturamt lädt zum Neubürgerempfang ins Bürgerhaus ein. In lockerer Atmosphäre erhalten die Gäste neben Tipps zu Kultur- und Freizeitmöglichkeiten sowie hilfreichen Wegweisern zu Vereinen und bürgerschaftlichem Engagement ein Buch mit Luftaufnahmen der Stadt. Nach dem gegenseitigen Kennenlernen sind alle Anwesenden zu einem kleinen Rundgang durch Langenzenn eingeladen. Dieser bietet die Gelegenheit, Geschichte und Wurzeln der Stadt, aber auch moderne Ecken kennen zu lernen.

BÜRGERBUS Ein Bürgerbus fährt Sie von Haus zu Haus zum Einkaufen zum Arzt etc.

* Gebühren: Der Käufer oder der im Interesse des Käufers handelnde Empfänger dieses Angebotes zahlt an uns incl. MWSt. 3,57% aus dem Gesamtpreis, incl. sonstiger zur Übernahme des Objektes vereinbarter Leistungen.
Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss eines privatrechtlichen oder notariellen Vertrages, auch wenn dieser über eine Tochter- oder Beteiligungsgesellschaft oder eine dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma getätigt wird. Sie gilt erst dann als bezahlt, wenn sie dem Konto der Firma Schemmel, Schwanstetten gutgeschrieben ist. Zahlungen an Dritte gelten als nicht geleistet. Nach § 242 BGB muss "Vorkenntnis" umgehend schlüssig nachgewiesen werden, da sonst die Gelegenheit zum Erwerb dieses Objektes als bisher unbekannt gilt.

Bitte beachten Sie: die von uns genannten Informationen, Angaben und Daten zum Objekt dienen lediglich einer Vorabinformation. Die in unserem Exposé genannten Objektangaben- und Informationen sind sorgfältig ermittelt worden. Allerdings sind wir dabei auf die Auskünfte von Verkäufern, Vermietern, Verpächtern, Bauherren, Bauträgern und Behörden angewiesen. Diese mündlich oder schriftlich an Margita Schemmel Immobilien übermittelten Objektangaben und Informationen können nicht in allen Bereichen durch Margita Schemmel Immobilien auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Objektangaben können wir daher nicht übernehmen.









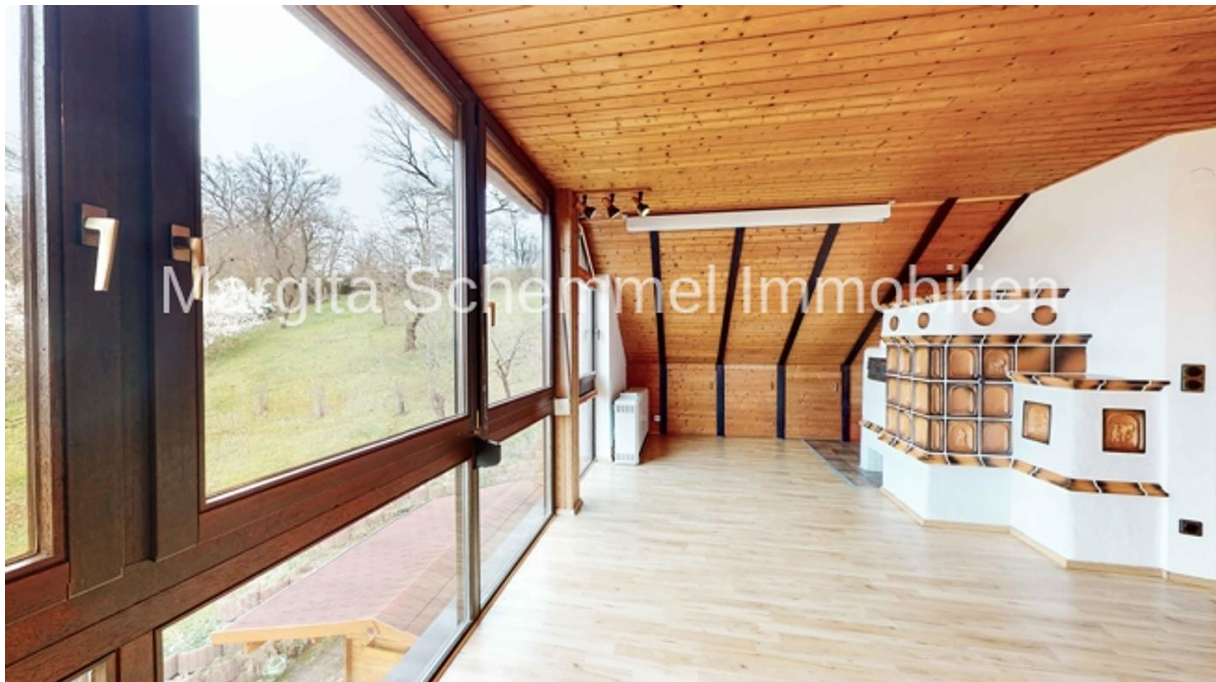




















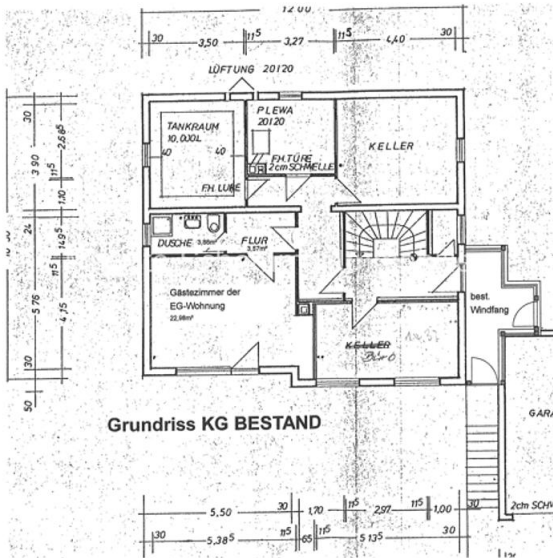




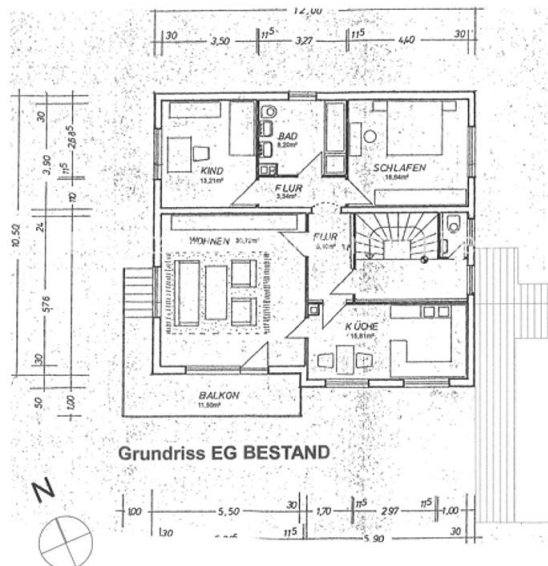
Margita Schemmel Immobilien



Margita Schemmel Immobilien



Hainbuchenweg 12 90596 Schwanstetten
fon 09170-71 75 fax 03222-37 817 37 Mobil 0171-41 39 738
E-Mail: m.schemmel@t-online.de www.margita-schemmel-immobilien.de



Hainbuchenweg 12 90596 Schwanstetten
fon 09170-71 75 fax 03222-37 817 37 Mobil 0171-41 39 738
E-Mail: m.schemmel@t-online.de www.margita-schemmel-immobilien.de

