



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | 2-ZKB Erdgeschosswohnung mit  
ca. 56 m<sup>2</sup> in Langenzenn \*mit  
Gartenanteil und Stellplatz**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2024-678**

## Wohnung zum Kauf

in 90579 Langenzenn



## Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Gartennutzung

Kaufpreis

**110.000 €**

Hausgeld

**160 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis**

Provision inkl. USt.

**zzgl. USt.**

Wohnfläche (ca.)

**56 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Kategorie

**Standard**

Etage

**0**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Baujahr

**1954**

Stellplätze

**1**

Zustand

**teil/vollrenovierungsbedürftig**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Wanne, Fenster**

Boden

**Fliesen, Laminat**

## Beschreibung

Wir bieten Ihnen eine gut geschnittene 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Langenzenn, nur einen Katzensprung von Nürnberg entfernt.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus, in dem sich die Wohnung befindet, wurde 1954 erbaut und vor kurzem mit einer neuen Fassadengestaltung modernisiert.

Die rund 56 m<sup>2</sup> große Wohnung im Erdgeschoss ist renovierungsbedürftig und aktuell für eine monatliche Nettomiete von 500,- € vermietet.

Alternativ besteht die Möglichkeit, die Wohnung nach Ablauf der Kündigungsfrist leer zu übernehmen.

Besonderheiten der Wohnung:

- Gut aufgeteilte Wohnfläche mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer und Diele
- Keller- und Gartenabteil
- Außenstellplatz direkt vor der Tür, ohne zusätzliche Kosten

Ob als Kapitalanlage oder zukünftiges Eigenheim – diese Wohnung bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Auf Wunsch kümmern wir uns nach dem Kauf um die Vermietung (kostenfreier Service). Dank unserer langjährigen Erfahrung finden wir sicher den passenden Mieter für Sie.

Sie benötigen Unterstützung bei der Finanzierung?

Auch hierbei stehen wir Ihnen mit unserer Expertise und einem breiten Netzwerk zur Seite.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktanfrage!

## **Ausstattung**

- massivbauweise
- Erdgeschoss
- gute Raumaufteilung
- 2-Zimmer
- Küchenbereich
- Badezimmer mit Wanne und Fenster
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- mit Rolladen (Gurtfunktion)
- mit Kellerabteil
- mit Gartenanteil
- mit Außenstellplatz (im Kaufpreis enthalten)

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Katip | 2-ZKB Erdgeschosswohnung mit ca. 56 m<sup>2</sup> in Langenzenn \*mit Gartenanteil und Stellplatz
- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

## Lage & Umgebung

90579 Langenzenn

Von Langenzenn sind es ca. 20 km nach Fürth/Nürnberg.

Sich wohlfühlen in Langenzenn ...

einer Kleinstadt mit über 10.000 Einwohnern mit historischem Ortskern und Bauten bis zu einer gotischen Klosteranlage aus dem Jahr 1409.

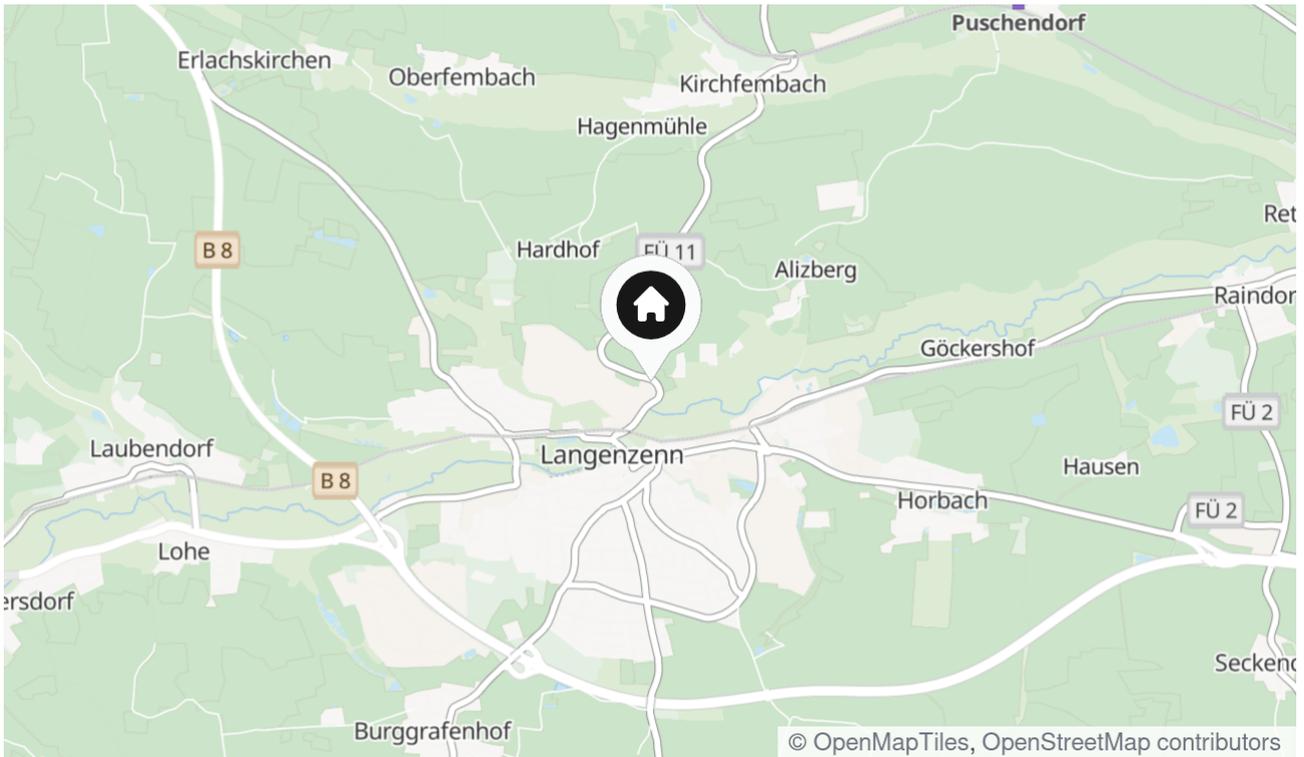
In Langenzenn finden Sie alles, was Sie zum täglichen Bedarf benötigen. Banken, Ärzte, Apotheke, Geschäfte, sowie Lebensmittelfilialen der üblichen Konzerne und individuelles Handwerk, wie Bäcker und Metzger, vieles davon ist zu Fuß vom Ziegenberg aus in einem Spaziergang über die Wiesen erreichbar.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kommen Sie stündlich nach Nürnberg, Fürth und Erlangen , eingebunden in das Tarifsysteem des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN). Die Haltestellen sind fußläufig circa 10 Minuten entfernt.

Mit einer Grundschule, einer Mittelschule, einer Realschule und einem Gymnasium ist die Schulbildung in Langenzenn heute optimal ausgebaut und Ihre Kinder sind somit bestmöglich betreut.

Langenzenn bietet ein umfassendes Freizeitangebot wie ein Hallenbad, ein Naturbad , verschiedene Bewegungsparcours, viele Abenteuer- und Kleinkinderspielplätze, einem modernen Trampolinpark, Ski- und Rodelhänge für den Winterspaß und noch vieles mehr.

Ob Kultur oder Natur, ob Wirtschaft oder Einkaufen, ob Schulen oder Verkehrsanbindung, ob Wohnen oder Freizeit - Langenzenn hat für jeden etwas zu bieten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Außenansicht 2



Außenansicht 1



Außenansicht 3



Außenansicht 4



Außenansicht



Wohnzimmer



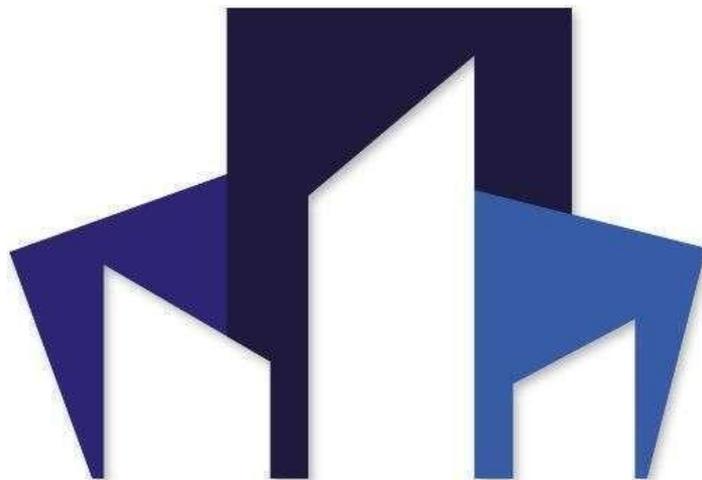
Schlafzimmer



Küche



Badezimmer

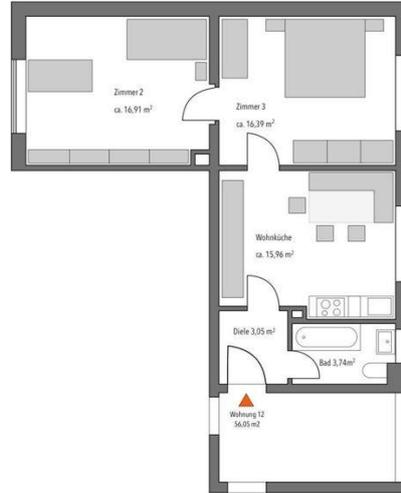


[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

Grundriss

Wohnung 12

Ziegenberg 5, 90579 Langenzenn



Grundrissplan

## Kontakt

### **Katip Immobilien GmbH**

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr A. Katip

### **Impressum**

[www.katip-immobilien.de/impressum/](http://www.katip-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

