91094 Langensendelbach / Bräuningshof

Grundstück mit Altbestand- viel Potenzial

520.000 €
Kaufpreis

792 m²
Grundstücksfläche

Ihr Ansprechpartner

Matthias Gebhardt (Immobilienfachwirt (IHK) , Geprüfter freier Sachverständiger für Immobilienbewertung (PersCert®))

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	792 m²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	520.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	30.06.2036
Baujahr (Haus)	1976
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	307.20

Zustand

Baujahr	1976
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Öl	✓

Dachform

Satteldach	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Fertigparkett	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Fertigteilbausweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Fertighaus des Herstellers Schwedische Elementhäuser
- Gewachsener, vollständig angelegter Garten
- Idyllischer Gartenteich
- Schöne, gewachsene Begrünung mit viel Privatsphäre
- Ruhige und angenehme Wohnlage
- Grundstück mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Bestehender Altbestand mit Entwicklungspotenzial
- Möglichkeit zur individuellen Weiterentwicklung des vorhandenen Gebäudes
- Garage

Beschreibung

Grundstück mit Charakter und Zukunftsperspektive

Dieses schöne Grundstück bietet eine besondere Kombination aus gewachsenem Charme, viel Privatsphäre und Raum für persönliche Ideen.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Fertighaus des Herstellers Schwedische Elementhäuser, Haustyp Landskrona. Gleichzeitig bietet das Grundstück interessante Perspektiven für die Zukunft und lädt dazu ein, auch über eine mögliche Veränderung oder Neubebauung nachzudenken.

Besonders schön ist der vollständig angelegte Garten. Die gewachsene Begrünung, der idyllische Gartenteich und die großzügige Terrasse verleihen dem Außenbereich eine ruhige und behagliche Atmosphäre. Hier gibt es viel Platz zum Entspannen, für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden oder einfach zum Genießen des eigenen Gartens.

Der gewachsene Garten ist dabei etwas ganz Besonderes: Er bietet bereits heute eine schöne Grundlage und kann gleichzeitig ganz nach den eigenen Vorstellungen weiterentwickelt werden.

Da es sich bei dem vorhandenen Gebäude um ein Fertighaus aus dem entsprechenden Baujahr handelt, wurden seinerzeit die für diese Bauweise und Bauzeit üblichen Materialien und Baustoffe verwendet.

Wer einen Ort sucht, der bereits seinen eigenen Charakter besitzt und gleichzeitig Möglichkeiten für die Zukunft eröffnet, findet hier eine interessante Ausgangssituation.

Ein Grundstück mit gewachsenem Charme, einem liebevoll angelegten Garten und viel Raum für das, was morgen daraus entstehen darf.

Lage

Die Gemeinde Langensendelbach überzeugt durch ihre ruhige und familienfreundliche Wohnlage im beliebten Landkreis Forchheim. Umgeben von Wiesen, Feldern und naturnaher Umgebung bietet der Ort eine hohe Lebensqualität mit angenehmer Wohnatmosphäre und gleichzeitig kurzen Wegen in die umliegenden Städte. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Anschlussstellen der A73 sind Erlangen, Forchheim, Nürnberg und Bamberg schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut – regelmäßige Busverbindungen bestehen unter anderem in Richtung Erlangen und Baiersdorf mit Anschluss an das regionale Bahnnetz.

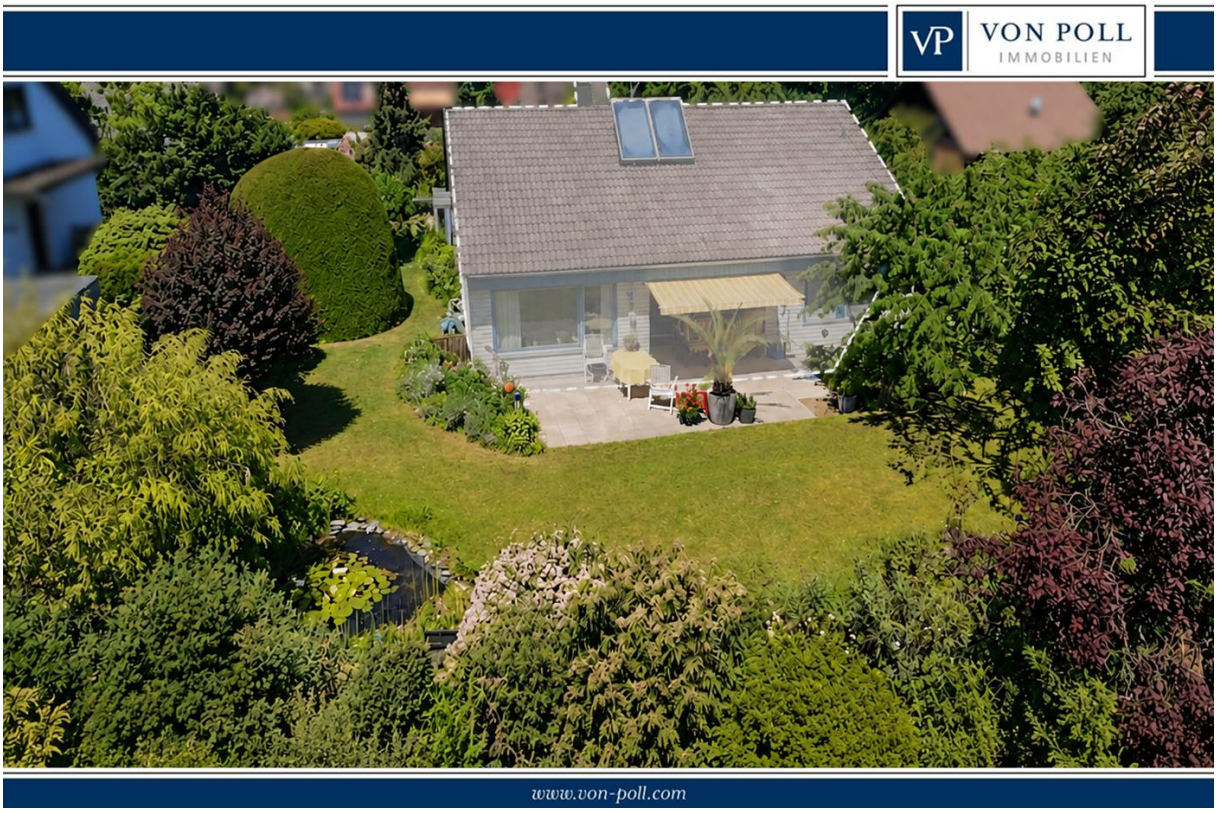
Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der

wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.


VON POLL
IMMOBILIEN
www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

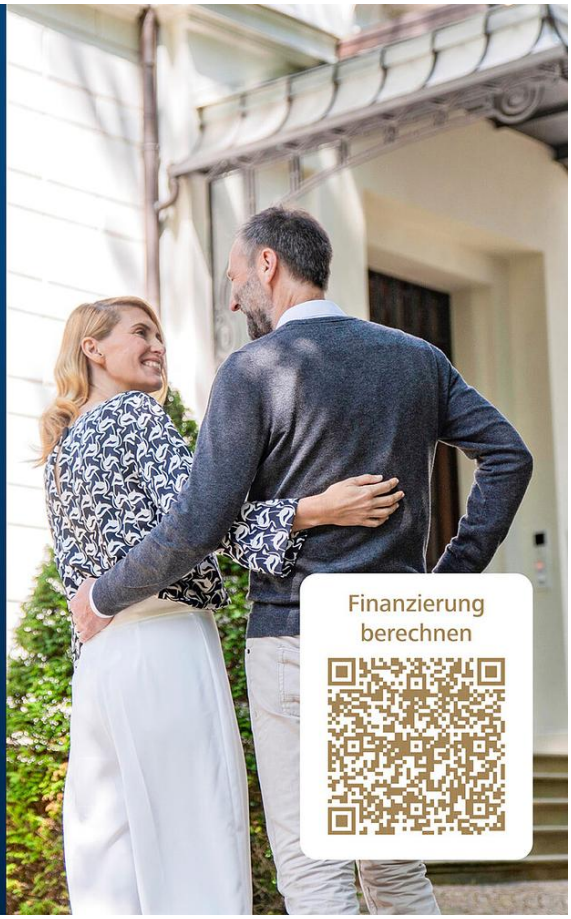
Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.
VON POLL IMMOBILIEN
Immobilien-bewertung – exklusiv und professionell.
• Was ist Ihre Immobilie wert?
• Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
• Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.
www.von-poll.com

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09131 - 82 89 00 0

Partner-Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | *www.von-poll.com/erlangen*