



90579 Langenzenn-Kirchfembach

Renovierungsbedürftiges Kleinod mit Holzschuppen auf separatem Grundstück

**195.000 €**

Kaufpreis

114 m²

Wohnfläche

148 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Christine Vogel
Tel.: 09132/75083-0
christine.vogel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	114 m ²
Grundstücksfläche	148 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	1

Zustand

Baujahr	1924
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	195.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1924
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------



Ausstattung

Stellplatzart

Freiplatz



Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis

Art: Bedarfsausweis

Gültig bis: 25.12.2033

Endenergieverbrauch: 276,7 kWh/(m²*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1900

Wesentlicher Energieträger: Strom-Mix, Stückholz

Effizienzklasse: H

Erdgeschoss:

- Wohnzimmer
- Küche mit Essbereich
- Garderobe im Flur
- neues, barrierefreies Duschbad

Obergeschoss:

- 4 Schlafzimmer

Dachgeschoss:

- 2 Schlafzimmer
- Dachboden

Holzschuppen auf separatem Grundstück (48 m) Der Schuppen ist vielseitig verwendbar oder kann auch abgerissen und zu einem kleinen Garten umgestaltet werden.

1 Außenstellplatz rundet das Angebot ab.

Modernisierungen:

- Dach stammt aus den 70er Jahren
- 2011 Erneuerung der Fenster
- 2000 Modernisierung Innenausbau
- 2022 Einbau des modernen barrierefreien Duschbades im EG

Die Wasserleitung wurde 2022 vom Revisionschacht bis zum Bad erneuert.
Das Alter der Stromleitung ist unbekannt.

Mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich ein richtiges Schmuckstück zaubern,
das aufgrund der vielen Zimmer auch Platz für eine große Familie bietet.



Beschreibung

Dieses Kleinod befindet sich in einem Ortsteil von Langenzenn. Bereits vor 1826 existierte ein Wohnhaus auf diesem Grundstück. Im Jahre 1906 ging das Eigentum an die aktuelle Eigentümerfamilie über und wurde zwischenzeitlich bereits vier Mal innerhalb der Familie übergeben bzw. vererbt. 1924 wurde das damalige Anwesen aufgestockt und ausgebaut.

Aufgrund des frühen Ursprungsbaujahres haben wir im Erdgeschoss sehr niedrige Deckenhöhen von 2,01 bis 2,11 m. Die Deckenhöhen im Obergeschoss variieren zwischen 2,20 und 2,27 m. Es besteht kein Denkmalschutz.

Das Doppelhaus ist Teil eines größeren Gebäudekomplexes, unter anderem mit leerstehender Scheune und Stallgebäude. Gegenüber des Hofes befindet sich ein weiteres Wohnhaus mit einer Gaststätte, die allerdings nur noch 1-2 Tage pro Woche bewirtschaftet wird.

Das Anwesen liegt idyllisch und ruhig in der Mitte von Kirchfembach. Kirchfembach ist eines von 8 Ortsteilen von Langenzenn und hat ca. 336 Einwohner. Der Ort ist ländlich gelegen, aber dank einer öffentlichen Buslinie, dem Bürgerbus und dem Schulbus, sehr gut an Langenzenn angebunden.

Überzeugen Sie sich selbst und senden Sie uns ihre Anfrage mit ihren Kontaktdaten, damit wir einen Besichtigungstermin vor Ort abstimmen können

Lage

Kirchfembach ist einer von 8 Ortsteilen von Langenzenn mit ca. 336 Einwohnern. Kindergarten und sämtliche Schularten befinden sich im ca. 5 km entfernten Langenzenn, ebenso wie Supermärkte und andere Einkaufsmöglichkeiten, Allgemeinärzte, Fachärzte und das Rathaus.

Durch die Buslinie 126, eine gut funktionierende Bürgerbuslinie und den Schulbus ist Kirchfembach sehr gut an Langenzenn angebunden. Aber auch die Städte Herzogenaurach und Neustadt a.d. Aisch sind in ca. 15 Minuten mit dem Auto gut erreichbar. In wenigen Minuten sind Sie auch auf der B8 und haben eine perfekte Verbindung nach Fürth und Nürnberg.

Dank ihrer idyllischen Lage bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit- und Sportaktivitäten wie Joggen, Walken, Radfahren und Wandern uvm.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.12.2033.
Endenergiebedarf beträgt 276.70 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Christine Vogel, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.



HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen, d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

DAVEit

Sollten mehrere Interessenten die Immobilie erwerben wollen, werden wir den Verkauf aus Gründen der Chancengleichheit mit dem Angebotsverfahren DAVEit abschließen. Mehr Information zu DAVEit finden Sie

auf unserer Homepage unter: <https://remax-herzogenaurach.de/de/daveit>























RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach















