

# Exposé

## Einfamilienhaus in Langenzenn

### Schönes Einfamilienhaus mit Carport und Garage



Objekt-Nr. OM-450203

### Einfamilienhaus

Verkauf: **650.000 €**

Mecklenburgerstr. 29  
90579 Langenzenn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	490,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Langenzenn mit großzügigem Grundstück und durchdachter Raumaufteilung.

Der helle Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und viel Tageslicht.

Das Haus eignet sich ideal für Familien oder Eigennutzer, die Wert auf eine solide Bausubstanz sowie individuelles Gestaltungspotenzial legen.

### Keller / Zusatzfläche:

Ein besonderes Highlight stellt das Kellergeschoss dar. Neben klassischen Nutzräumen verfügt der Keller über eine Sauna sowie eine Dusche.

Der großzügige Kellerraum bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum, Fitnessbereich, Kinderzimmer oder Homeoffice. Aufgrund der Größe und Raumstruktur besteht zudem die Möglichkeit, diesen Bereich in zwei separate Räume aufzuteilen.

Der Keller ist beheizt und bietet somit zusätzlichen, flexibel nutzbaren Raum (keine offizielle Wohnfläche).

### Außenbereich:

Das großzügige Grundstück mit ca. 490 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Garten, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Neben einer Terrasse stehen ein Balkon sowie eine Loggia zur Verfügung, die zusätzlichen Wohnkomfort im Außenbereich schaffen. Eine Garage sowie ein Carport runden das Angebot ab und bieten komfortable Stellmöglichkeiten.

Einfamilienhaus mit 490 m<sup>2</sup>

Grundstück in ruhiger Lage von Langenzenn.

Das Haus bietet ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einen großzügigen Wohnbereich mit Kamin, mehrere Schlafzimmer sowie einen vielseitig nutzbaren Keller mit Sauna und zusätzlichem Ausbaupotenzial.

### STICHPUNKTE:

Grundstück: 490 m<sup>2</sup>

•Wohnfläche: ca. 105 m<sup>2</sup> ohne Keller

•5 Zimmer

•Baujahr: ca. 1992

•Gaszentralheizung

•Garage + Carport

•Voll unterkellert mit Sauna

und einen großen Wohnraum auch teilbar

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

# Lage

Lage:

Ruhige Wohnlage in der Mecklenburger Straße in Langenzenn. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung und bietet eine angenehme, entspannte Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Fürth und Nürnberg. Ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer im EG



Blick ins Haus

# Exposé - Galerie



Küche

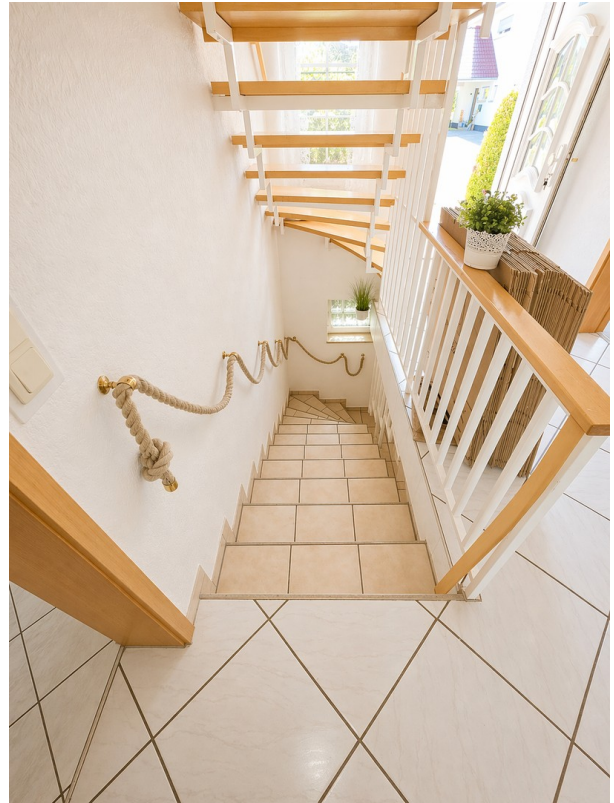


Küche

# Exposé - Galerie



Gäste WC / EG



Abgang in den Keller



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer mit Balkon



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flug 1.OG

# Exposé - Galerie



Kellerraum / Wohnraum im KG



Kellerraum / Wohnraum im KG

# Exposé - Galerie



Sauna



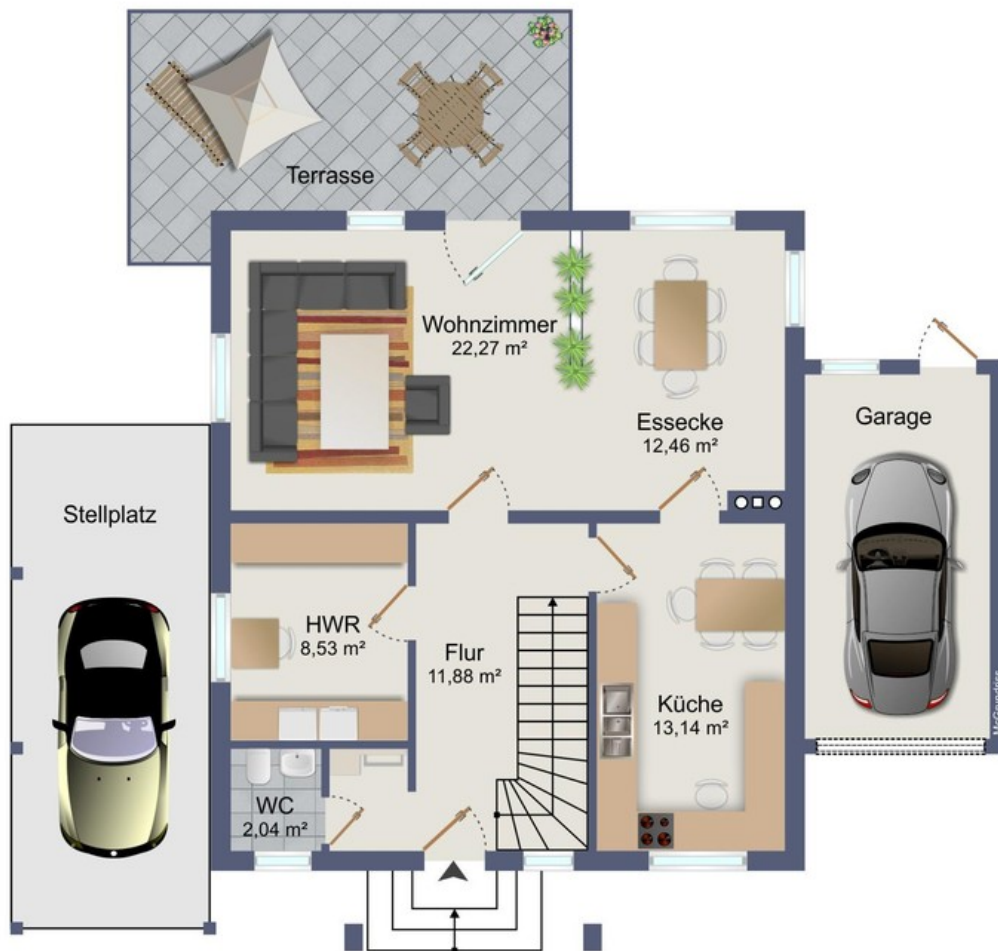
Keller

# Exposé - Galerie



Keller / Heizungsraum

# Exposé - Grundrisse



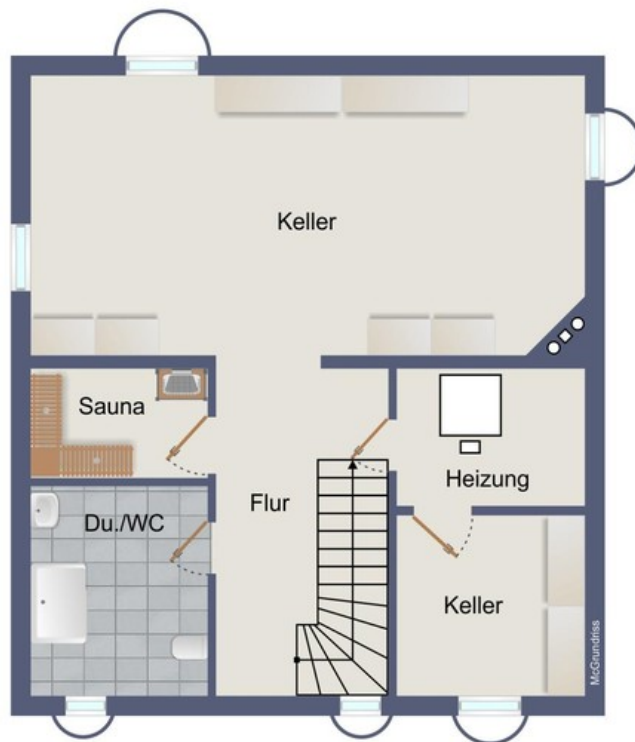
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



1. OG

# Exposé - Grundrisse

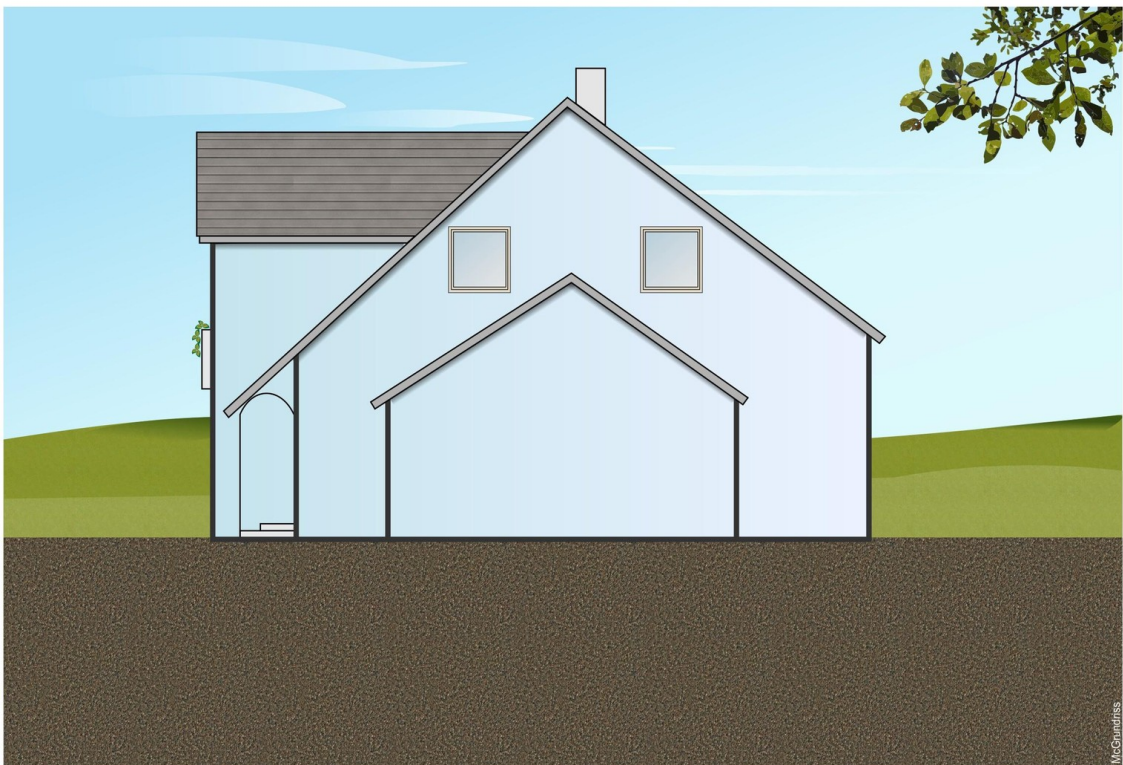
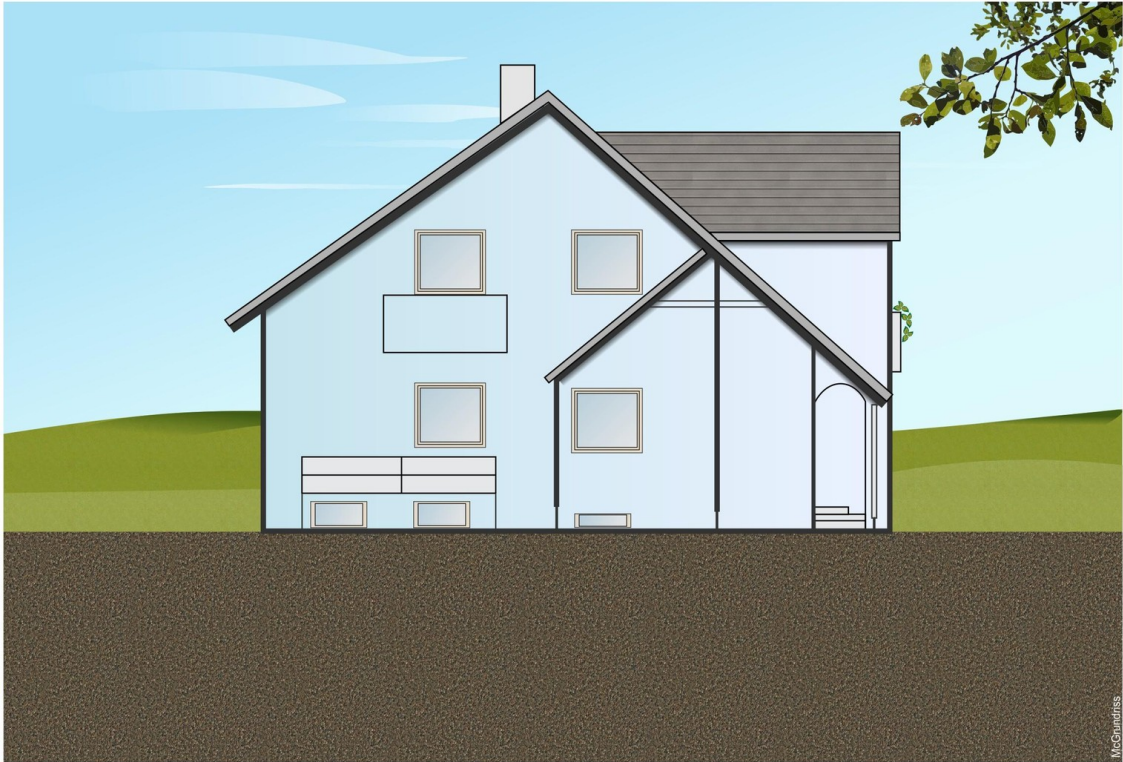


Keller

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

