

Exposé

Einfamilienhaus in Langenzenn

**- RESERVIERT - Tolles Einfamilienhaus am Ortsrand mit
Blick ins Grüne - Aufstockung möglich!**



Objekt-Nr. OM-272503

Einfamilienhaus

Verkauf: **950.000 €**

Ansprechpartner:
Wolfgang Ulrich
Telefon: 0157 72174586

Finkenschlag 22
90579 Langenzenn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.959,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	229,00 m²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Außergewöhnliches Einfamilienhaus in einer sonnigen und unverbaubaren Südhanglage am Ortsrand von Langenzenn. Das Haus wurde in den letzten Jahren bis 2022 aufwendig renoviert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Der Verkauf erfolgt aufgrund eines altersbedingten Umzugs in ein Mehrgenerationenhaus. Verkauf direkt vom Eigentümer, ohne Provision für einen Makler.

Das Grundstück umfasst großzügige 1959 Quadratmeter und bietet Ihnen somit viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Das Haus verfügt über eine offene und gut durchdachte Raumaufteilung, die den Bedürfnissen einer modernen und komfortablen Lebensweise gerecht wird. Die Immobilie umfasst insgesamt fünf Räume, die sich auf zwei Etagen verteilen. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 229 Quadratmeter und verteilt sich auf zwei Etagen, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für komfortables Wohnen bieten.

Wenn Ihnen dieser Platz nicht ausreichen sollte, gibt es die Möglichkeit einer Aufstockung eines Studios, dies würde zusätzliche 100 qm Wohnfläche generieren.

Unsere Immobilie bietet das seltene Potenzial einer Aufstockung, durch die Sie eine zusätzliche Fläche von 100 Quadratmetern gewinnen können. Die Umsetzbarkeit ist bereits positiv geprüft.

Das Baujahr des Hauses im Bauhaus-Stil liegt im Jahr 1975. Es wurden in den letzten Jahren umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt, um den modernen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Hierbei wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien und eine stilvolle Gestaltung gelegt. Das Ergebnis ist ein zeitloses und einladendes Ambiente.

Besonders hervorzuheben ist die unverbaubare Lage am Südhang, die Ihnen einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Natur ermöglicht. Genießen Sie sonnige Tage auf einer Ihrer Terrassen und lassen Sie den Alltagsstress hinter sich. Die großzügige Gartenfläche bietet Ihnen zudem vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Des Weiteren verfügt das Haus über Garagen mit einer Gesamtfläche von 106 Quadratmetern, die ausreichend Platz für 5 Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bieten.

Sowohl die ruhige Lage am Ortsrand, als auch das ansprechende, moderne Erscheinungsbild dieser Immobilie, finden auch bei allen Gästen stets großen Anklang.

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus bietet eine einzigartige Gelegenheit für Sie!

Ausstattung

Sie betreten das Haus durch einen großzügigen Eingangsbereich, der mit modernen anthrazitfarbenen Fliesen und einer Wandheizung ausgestattet wurde. Rechter Hand finden Sie in einen Waschraum, von dem aus Sie auch in den Heizungsraum gelangen. Auf der linken Seite befindet sich die wunderschöne und besondere Treppe ins Obergeschoss, sowie der Zugang zu einem sehr geräumigen Schlafzimmer mit Zugang auf die vordere Terrasse und den Vorgarten. Das Schlafzimmer ist mit Parkett ausgestattet und wurde im Jahr 2012 vollständig renoviert. Im Erdgeschoss kommt man über eine kleine Zwischentür und einen weiteren Flur zum Gästezimmer, einem Büro, einem Bad mit Dusche und einem Kellerraum, der viel Stauraum bietet.

Im Obergeschoss gelangen Sie in eine großzügige Diele. Dort befinden sich auf der rechten Hausseite zwei Möglichkeiten für Stauraum und Garderobe, ein außergewöhnliches Badezimmer mit Badewanne und Dusche, sowie ein Gästebad. Des weiteren gibt es hier einen Zugang zum Garten und zu der oberen Terrasse.

Auf der linken Seite der Diele führt eine Tür zu einem sehr großzügig geschnittenen, offenen Wohnraum. Dort befindet sich der repräsentative Wohnbereich mit einem gigantischen Blick über den Zenngrund, den Sie von der Couch aus genießen können. Außerdem verfügt das Obergeschoss über einen separaten Essbereich, sowie eine in 2019 neu eingebaute moderne Küche der exklusiven Marke Bulthaup mit innovativen und gepflegten Gaggenau Geräten (NP Küche: 50.000 EUR). Die offene Küche kann mit einer passend angefertigten Schiebetür geschlossen werden. Ein Bereich im Obergeschoss wird aktuell als Büro genutzt, mit Blick und Zugang in den Garten und auf die schöne Terrasse.

Vom Obergeschoss aus könnte man in ein helles Studio oder Atelier gelangen, sollte man sich für die Möglichkeit der Aufstockung des Hauses entscheiden.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Falls Sie Interesse an unserer Immobilie haben, melden Sie sich bei uns - gerne senden wir Ihnen ein detailliertes Exposé mit weiteren Informationen zu Haus, Gärten, Garagen und Renovierungen der letzten Jahre und anderen Unterlagen zu.

Makleranfragen: wir bitten Makler davon abzusehen uns zu kontaktieren. Aktuell ist keine Hilfe für den Verkauf notwendig.

Lage

Die Immobilie befindet sich im nördlichen Landkreis Fürth. Den ca. 10.600 Einwohnern bietet Langenzenn eine sehr gute Infrastruktur mit einer großen Anzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird, Schulen, Kindergärten, diverse Ärzte, verschiedene Supermärkte, Banken, Apotheken und Bäcker sind im Ort vorhanden. Für Familien sind neben einigen Kindergärten, auch eine Grund- und Mittelschule sowie eine Realschule und ein Gymnasium in der Nähe. Langenzenn verfügt über zwei Haltestellen der Zenngrundbahn, mit der Sie nach Fürth bzw. Nürnberg gelangen. Die B8, die in die Südwesttangente übergeht, führt Sie direkt in die Metropolregion Fürth/Nürnberg. Auch nach Erlangen und Herzogenaurach besteht eine gute Verkehrsanbindung. Eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten bietet die weitläufige Natur, Sportvereine sowie ein Hallenbad und ein neues, modernes Fitnessstudio ganz in der Nähe unserer Immobilie.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Vogelperspektive

Exposé - Galerie



Vorgarten



Ansicht von der Straße

Exposé - Galerie



Vogelperspektive



Ansicht aus dem Vorgarten

Exposé - Galerie



Garage



Garage

Exposé - Galerie



Vordere Terrasse (Süden)



Holzliege

Exposé - Galerie



Terrasse Nord-West



Terrasse Nord-West

Exposé - Galerie



Ausblick Terrasse West



Treppe im Garten

Exposé - Galerie



Hochbeete



Gemüsebeete

Exposé - Galerie



Treppe im Garten



Treppe im Garten

Exposé - Galerie



Gartenhaus (neuwertig)



offener, großzügiger Wohnraum

Exposé - Galerie



offener, großzügiger Wohnraum



Wohnraum mit Kamin

Exposé - Galerie



Kamin



Ausblick auf den Zenngrund

Exposé - Galerie



Küche (Bulthaup)



Küche (Bulthaup)

Exposé - Galerie



Impressionen Küche



Impressionen Küche

Exposé - Galerie



Essbereich



Diele OG

Exposé - Galerie



Diele OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG

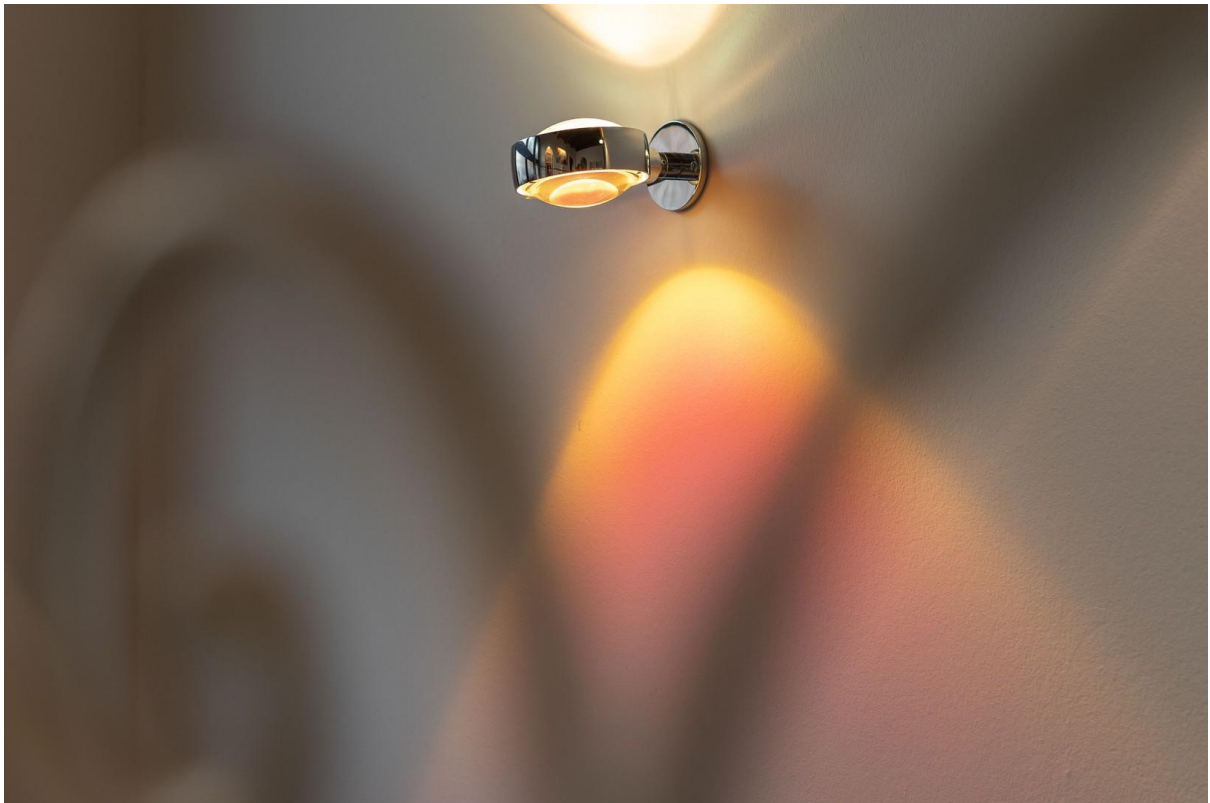


Badewanne

Exposé - Galerie



Gästetoilette



Impressionen OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

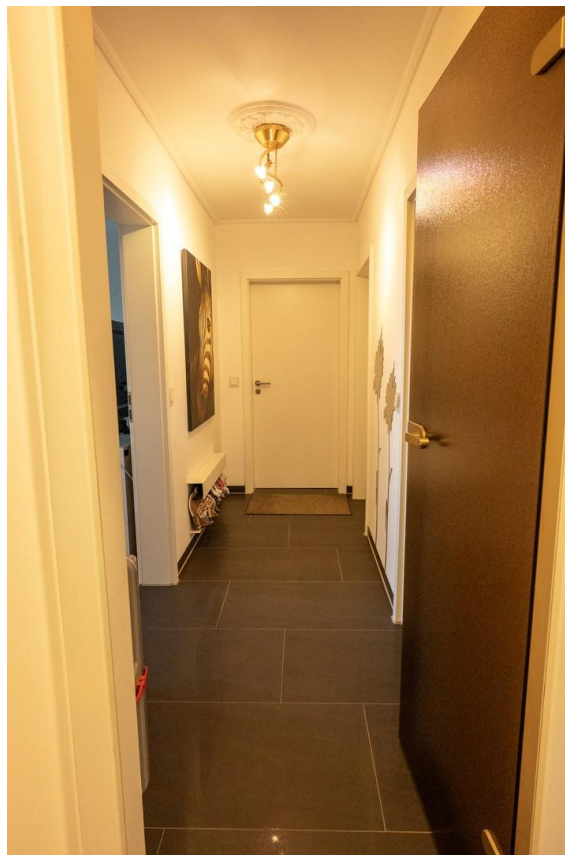


Gästezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

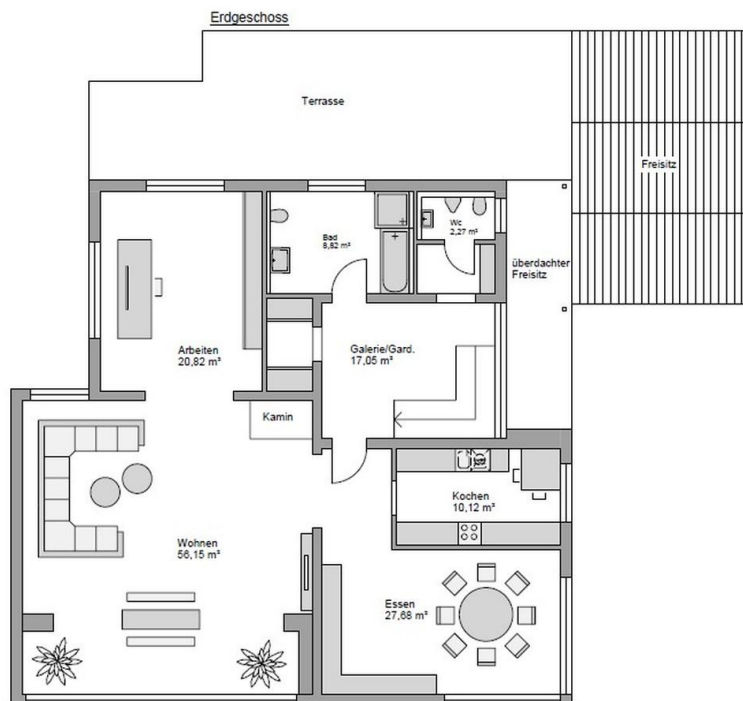


Vogelperspektive

Exposé - Galerie

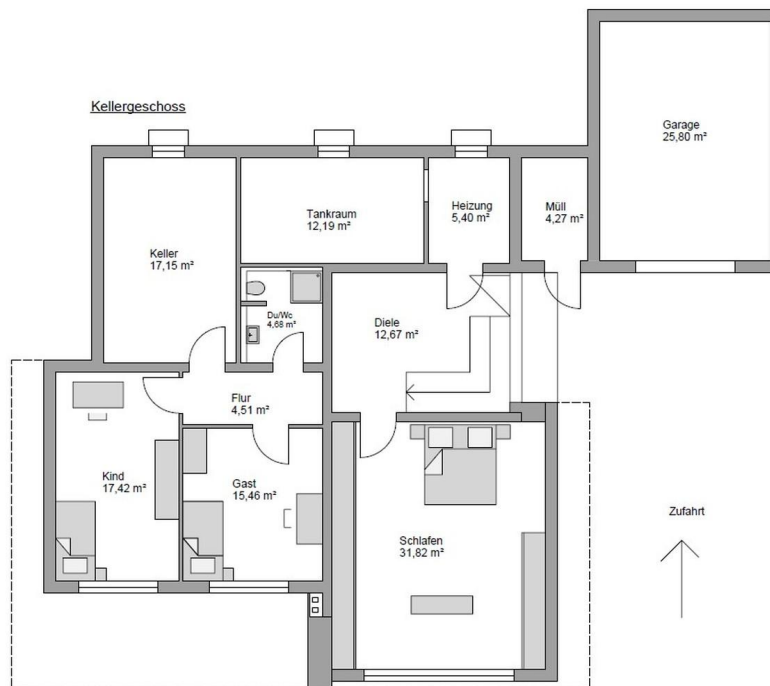


Vogelperspektive



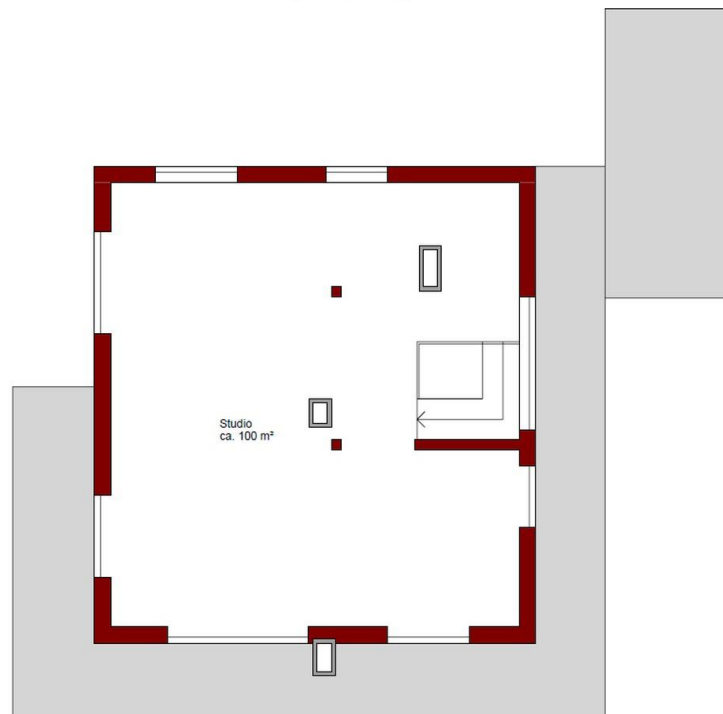
EG

Exposé - Galerie



OG

mögliche Aufstockung



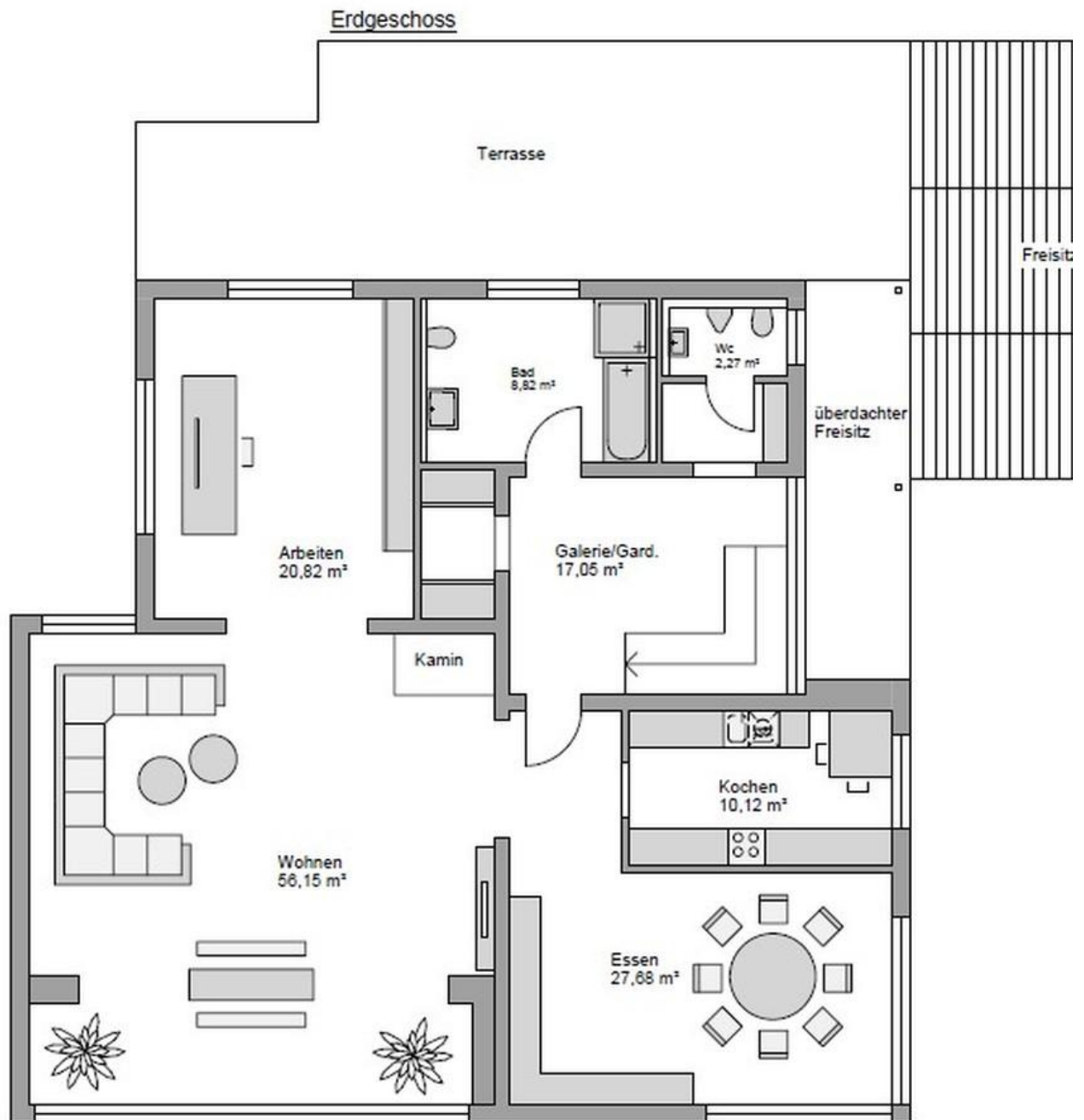
Mögliches Studio

Exposé - Galerie



Ansicht mit Aufstockung

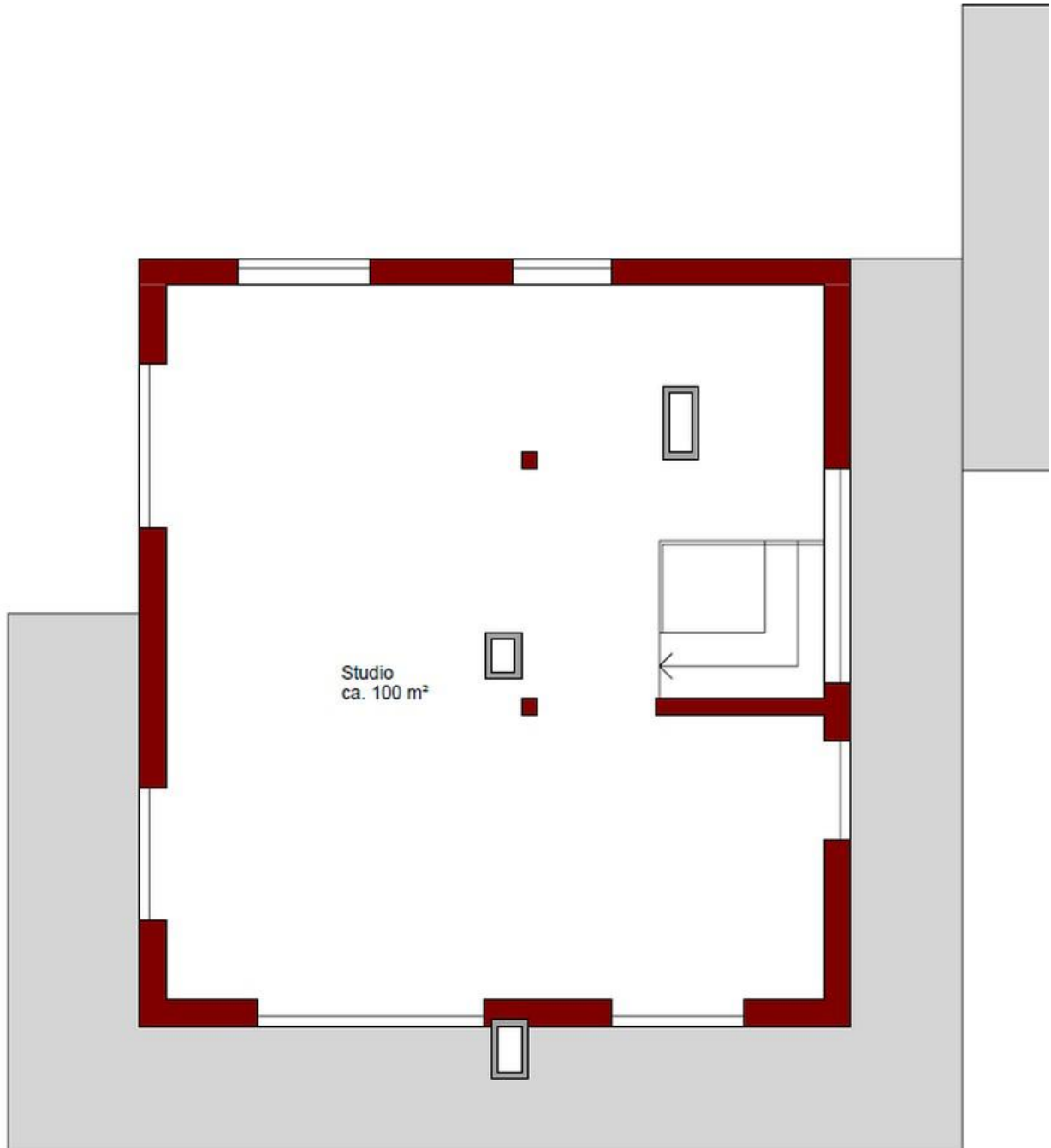
Exposé - Grundrisse



EG

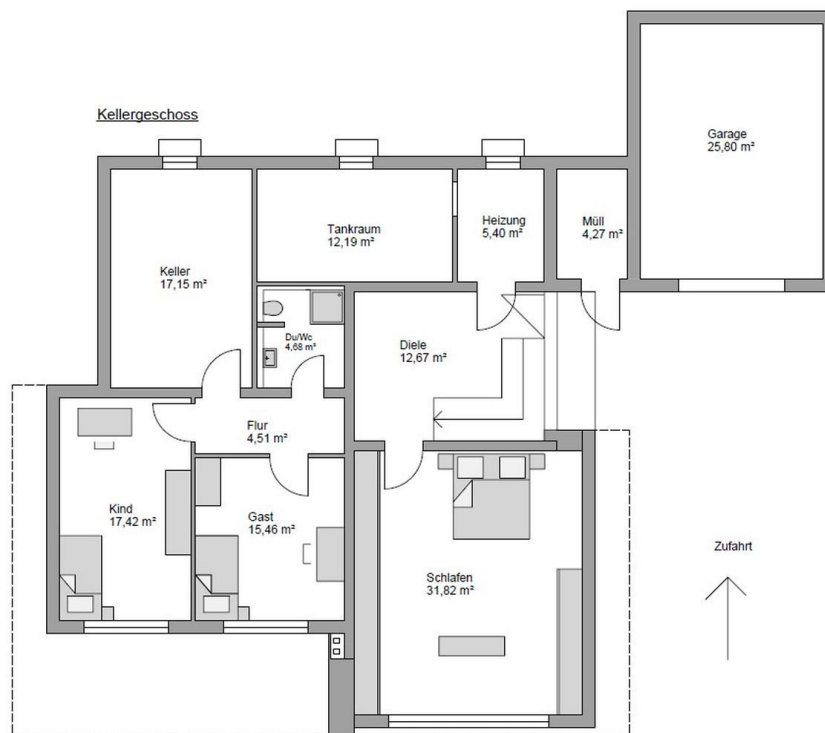
Exposé - Grundrisse

mögliche Aufstockung



Mögliche Aufstockung

Exposé - Grundrisse



OG



Mögliche Aufstockung