Langfurth

Modernisiertes MFH mit Garten und Garagen in der Nähe von Dinkelsbühl

Objektnummer: 26208840



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 244.26 m^2 • ZIMMER: 11.5 • GRUNDSTÜCK: 1075 m^2

Objektnummer: 26208840 - 91731 Langfurth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26208840 - 91731 Langfurth

Auf einen Blick

Objektnummer	26208840
Wohnfläche	ca. 244.26 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11.5
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1966

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208840 - 91731 Langfurth

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.02.2032
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	117.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26208840 - 91731 Langfurth

Die Immobilie





Objektnummer: 26208840 - 91731 Langfurth

Die Immobilie





Objektnummer: 26208840 - 91731 Langfurth

Die Immobilie





Objektnummer: 26208840 - 91731 Langfurth

Die Immobilie





Objektnummer: 26208840 - 91731 Langfurth

Die Immobilie





Objektnummer: 26208840 - 91731 Langfurth

Die Immobilie





Objektnummer: 26208840 - 91731 Langfurth

Die Immobilie





Objektnummer: 26208840 - 91731 Langfurth

Die Immobilie





Objektnummer: 26208840 - 91731 Langfurth

Die Immobilie





Objektnummer: 26208840 - 91731 Langfurth

Die Immobilie

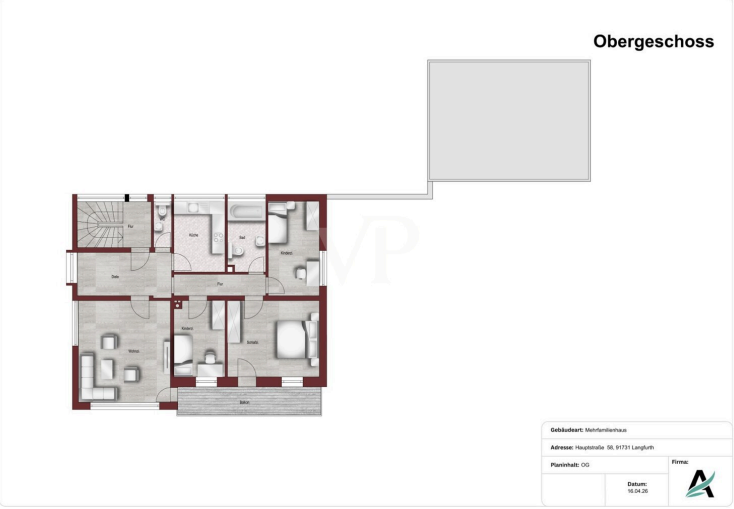




Objektnummer: 26208840 - 91731 Langfurth

Grundrisse





Dachgeschoss



Gebäudeart: Mehrfamilienhaus	
Adresse: Hauptstraße 58, 91731 Langfurth	
Planinhalt: DG	**Firma:**
Datum: 16.04.26	

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26208840 - 91731 Langfurth

Ein erster Eindruck

Dieses teilweise sanierte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1966 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 245 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.075 m².

Insgesamt stehen 3 Wohneinheiten verteilt auf 3 Ebenen zur Verfügung, mit insgesamt acht komfortablen Schlafzimmern und drei modernisierten Badezimmern.
Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und wurde in den vergangenen Jahren mehrfach modernisiert, wodurch es sich heute als zeitgemäßes Zuhause mit guter Ausstattung präsentiert.

Die Wohneinheiten sind klar strukturiert: Im Erdgeschoss befindet sich eine 4-Zimmer-Wohnung mit direktem Zugang zu einer teilweise überdachten Terrasse, die den Blick und Zugang in den Garten ermöglicht und zum Aufenthalt im Freien einlädt.
Die Wohnung im Erdgeschoss wird ab 01.10.2026 frei und kann idealerweise vermietet oder bei Bedarf von Ihnen selbst bewohnt werden.
Im Obergeschoss steht eine weitere 4-Zimmer-Wohnung zur Verfügung, die mit einem eigenen Balkon ausgestattet ist.
Jeder Einheit ist ein separater Kellerraum zugeordnet, der zusätzlichen Stauraum bietet und den Wohnkomfort erhöht.
Im Dachgeschoss findet sich eine weitere bereits modernisierte Wohneinheit.
Die Ausstattung des gesamten Hauses wird durch Laminatboden unterstrichen, der in den Wohnbereichen für Behaglichkeit und Pflegeleichtigkeit sorgt.

Im Jahr 2005 wurden im gesamten Objekt Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung eingebaut, die sowohl eine effiziente Schall- als auch Wärmedämmung gewährleisten und zum Werterhalt der Immobilie beitragen.
Moderne Türen wurden 2018 im Obergeschoss ergänzt. Eine umfassende Modernisierung erfolgte zuletzt 2023, dabei wurden getrennte Zähler für Wasser, Strom und Heizung installiert.
Dies ermöglicht eine transparente und individuelle Abrechnung der Verbrauchswerte für jede Wohneinheit – ein besonderes Plus bei vermieteten Objekten. Die Heizungsart des Hauses ist eine Öl-Zentralheizung, die für zuverlässige Wärmeversorgung sorgt.
Das Mehrfamilienhaus ist derzeit vollvermietet und zeichnet sich durch eine normale Ausstattungsqualität aus. Die beschriebenen Modernisierungen und die regelmäßige Pflege des Gebäudes bieten einen guten Rahmen für langfristige Mieterzufriedenheit.
Im Außenbereich stehen eine Doppelgarage sowie eine weitere Einzelgarage zur Verfügung, wodurch ausreichend Pkw-Stellplätze für die Bewohner vorhanden sind.
Der gepflegte Garten auf dem großzügigen Grundstück lädt zu gemeinschaftlichen Aktivitäten ein und bietet Raum für Freizeit und Erholung direkt am Haus. Besonderes Augenmerk wurde auf die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung des

Objekts gelegt.

Die bereits durchgeführten Maßnahmen tragen nachhaltig zum guten Zustand und Werterhalt der Immobilie bei. Wenn Sie auf der Suche nach einem sanierten Mehrfamilienhaus mit gepflegtem Gesamtzustand, zahlreichen Modernisierungen und einer ansprechenden Außenanlage sind, bietet sich Ihnen hier eine wertige Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Qualitäten dieses Hauses zu überzeugen.

Objektnummer: 26208840 - 91731 Langfurth

Ausstattung und Details

Die Ausstattung-Highlights im Überblick:
- 3 Wohneinheiten - aktuell vermietet
- Wohneinheit im EG frei ab 01.10.2026
- 3 Garagen
- Großzügige Hofeinfahrt
- Gemeinschaftlicher Garten
- viele Modernisierungen bereits durchgeführt
- Kunststofffenster - doppeltverglast
- Getrennte Zähler für Strom, Wasser und Heizung
- Einbauküchen in allen Wohneinheiten
- Ruhige Lage und Nähe zu Dinkelsbühl

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Objektnummer: 26208840 - 91731 Langfurth

Alles zum Standort

Dieses gepflegte und teilweise modernisierte Mehrfamilienhaus wird Sie auf Anhieb begeistern.
Die nahe gelegene Hesselbergregion, das historische Dinkelsbühl oder auch die romantische Straße, sind nur einige der Highlights dieser Region.

Die Gemeinde Langfurth bietet Ihnen alle Dinge des täglichen Bedarf direkt vor Ort. Es gibt Lebensmittelläden, Ärzte, Grundschule und natürlich mehrere Vereine, welche das gemeinschaftliche Zusammenleben der Gemeinde fördern.

Objektnummer: 26208840 - 91731 Langfurth

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.

Objektnummer: 26208840 - 91731 Langfurth

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com