

Langen

## Attraktive Stadtwohnung mit separatem Bonuszimmer (10 m<sup>2</sup>)

Objektnummer: 25004052



KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 44,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25004052 - 63225 Langen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25004052 - 63225 Langen

## Auf einen Blick

|              |               |             |                                                                           |
|--------------|---------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25004052      | Kaufpreis   | 229.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 44,5 m²   | Wohnung     | Dachgeschoss                                                              |
| Zimmer       | 2             | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 1             |             |                                                                           |
| Badezimmer   | 1             |             |                                                                           |
| Baujahr      | 2019          |             |                                                                           |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz | Ausstattung | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25004052 - 63225 Langen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Holz          | Energieausweis              | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 16.09.2035    | Endenergiebedarf            | 116.40 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Pelletheizung | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |               | Baujahr laut Energieausweis | 2018           |

Objektnummer: 25004052 - 63225 Langen

## Die Immobilie



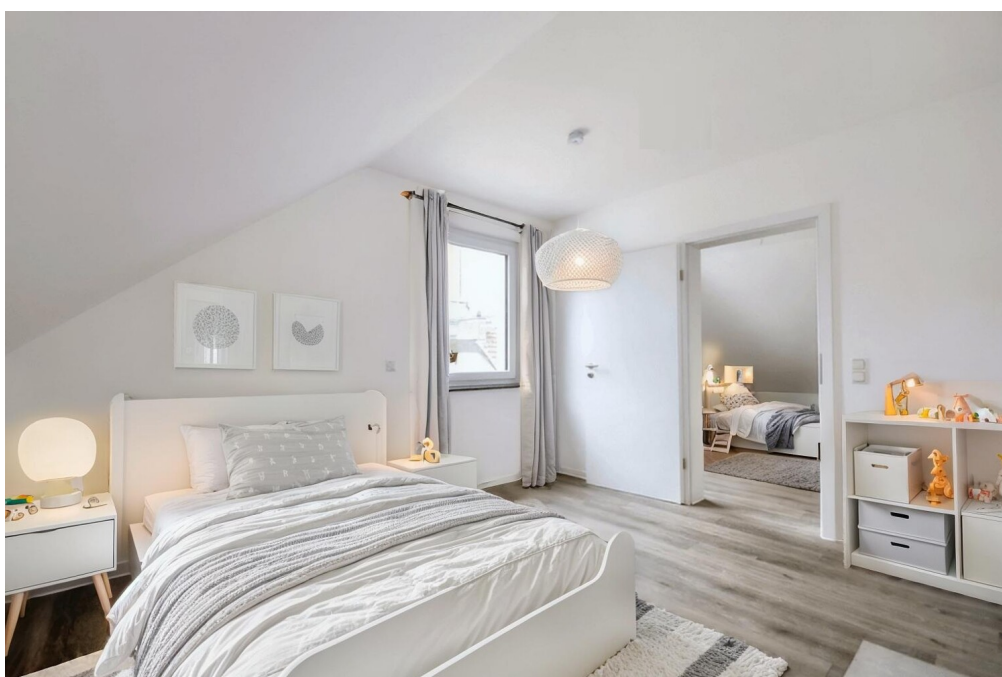
Objektnummer: 25004052 - 63225 Langen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004052 - 63225 Langen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004052 - 63225 Langen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004052 - 63225 Langen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

**T.: 06103 - 48 62 90**

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25004052 - 63225 Langen

## Ein erster Eindruck

Diese nie bewohnte, neuwertige 2- bis 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten 5-Parteienhaus in zentraler Lage von Langen, direkt an der beliebten Bahnstraße. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, der ÖPNV und alles für den täglichen Bedarf liegen direkt vor der Tür.

Die Wohnung verfügt über einen offenen Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche und Zugang zum sonnigen Balkon. Küchenanschlüsse sind vorhanden. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Zusätzlich gibt es einen kleinen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein ruhiges Schlafzimmer.

Ein besonderes Extra ist das weitere Zimmer mit ca. 10 m<sup>2</sup>, das Ihnen als Sondernutzungsrecht zur Verfügung steht – ideal als Homeoffice, Gäste, Kinder - oder Hobbyzimmer.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Zwei Stellplätze im Hof sind ebenfalls im Angebot enthalten und sorgen für bequemes Parken direkt am Haus.

Objektnummer: 25004052 - 63225 Langen

## Ausstattung und Details

- Offener Wohn-/Essbereich mit Balkon
- Tageslichtbad mit Wanne
- Schlafzimmer und ein vielseitig nutzbares Sondernutzungszimmer.
- Ein kleiner Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden.
- Zwei Stellplätze sind inklusive.
- Kellerraumverschlag
- Vinylboden und Fliesen
- Zentrale Lage mit idealer Infrastruktur.

Objektnummer: 25004052 - 63225 Langen

## Alles zum Standort

Langen liegt ca. 15 km südlich von Frankfurt und zählt ca. 37.000 Einwohner. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Acht Kindergärten, fünf Grundschulen und alle weiteren Schulformen einschließlich einer Musikschule sind vorhanden. Die Einkaufsstruktur ist mit vielen kleinen Fachgeschäften, Kaufhäusern und einer nahen starken „grünen Wiese“ im Laufe der Jahre bestens gewachsen. Dies gilt auch für die ärztliche Versorgung.

Von Langen aus sind die Autobahnen A 5, A661 und A 3, die Bundesstraßen B3 und B 486 und damit das Frankfurter Kreuz und der Frankfurter Flughafen (15 km) schnell zu erreichen. Die S-Bahn fährt im Taktverkehr nach Frankfurt und Darmstadt.

Objektnummer: 25004052 - 63225 Langen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 116.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25004052 - 63225 Langen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)