

Langen – Stadtmitte

# Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz in Langen

Objektnummer: 25004055



MIETPREIS: 900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25004055 - 63225 Langen – Stadtmitte

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

Objektnummer: 25004055 - 63225 Langen – Stadtmitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	25004055	Mietpreis	900 EUR
Wohnfläche	ca. 76,59 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	300 EUR
Bezugsfrei ab	01.12.2025	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1994		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 60 EUR (Miete)		

Objektnummer: 25004055 - 63225 Langen – Stadtmitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	93.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.01.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25004055 - 63225 Langen – Stadtmitte

## Die Immobilie



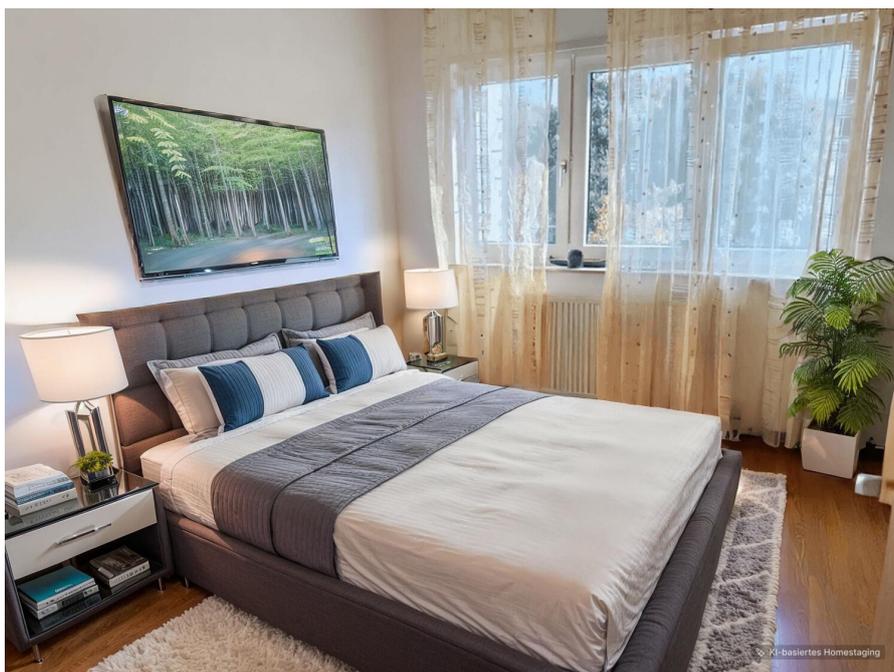
Objektnummer: 25004055 - 63225 Langen – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004055 - 63225 Langen – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004055 - 63225 Langen – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004055 - 63225 Langen – Stadtmitte

## 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: 25004055 - 63225 Langen – Stadtmitte

## Ein erster Eindruck

Im zweiten Obergeschoss eines sehr gepflegten Hauses mit nur neun Parteien befindet sich diese helle und großzügig geschnittene Dreizimmerwohnung mit einer Wohnfläche von rund 77 Quadratmetern. Bereits beim Betreten fällt der durchdachte Grundriss auf, der eine angenehme Trennung von Wohn- und Schlafbereich ermöglicht und für ein luftiges, freundliches Raumgefühl sorgt. Der große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und wird dank der teilweise bodentiefen Fenster von viel Tageslicht durchflutet. Von hier aus gelangen Sie ebenso wie vom Arbeitszimmer auf den sonnigen Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die Wohnung verfügt über zwei gut proportionierte Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet, in die eine Dusche integriert wurde, und wird durch eine separate Toilette ergänzt. Im Flur befindet sich eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum bietet. Die Einbauküche kann bei Interesse gegen einen kleinen Abschlag übernommen werden und fügt sich harmonisch in das gepflegte Gesamtbild der Wohnung ein.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, außerdem steht den Bewohnern ein Fahrradkeller im Haus zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz kann für monatlich 60 Euro angemietet werden und rundet das komfortable Angebot ab.

Die Lage ist besonders für Familien attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind bequem erreichbar, ebenso wie die S-Bahn-Station und verschiedene Buslinien. Durch die nahe Anbindung an die Autobahnen A5 und A661 ist eine schnelle Verbindung nach Frankfurt, Darmstadt und in das gesamte Rhein-Main-Gebiet gewährleistet. Damit vereint diese Wohnung eine ruhige und familienfreundliche Wohnlage mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur und bietet ein ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort und eine gepflegte Umgebung legen.

Objektnummer: 25004055 - 63225 Langen – Stadtmitte

## Ausstattung und Details

- Balkon
- Bodentiefe Fenster
- Einbauküche
- Tageslichtbad
- Seperates WC
- Abstellkammer
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25004055 - 63225 Langen – Stadtmitte

## 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: 25004055 - 63225 Langen – Stadtmitte

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25004055 - 63225 Langen – Stadtmitte

## 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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