

Langen

# Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit Gartenambiente und Erker-Charme in Waldrandlage

Objektnummer: 26004019



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 316 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26004019 - 63225 Langen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26004019 - 63225 Langen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26004019</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>649.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 159 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2020</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 34 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1968</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>

Objektnummer: 26004019 - 63225 Langen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	227.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.04.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26004019 - 63225 Langen

## Die Immobilie



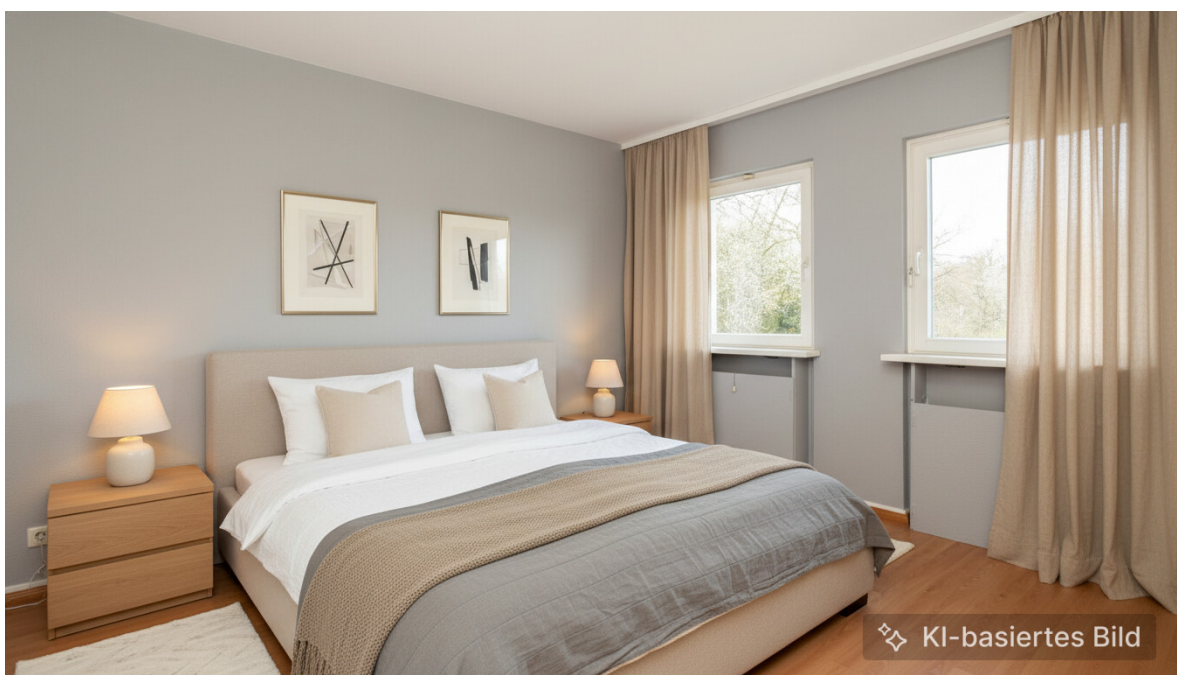
Objektnummer: 26004019 - 63225 Langen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004019 - 63225 Langen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004019 - 63225 Langen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004019 - 63225 Langen

## Die Immobilie



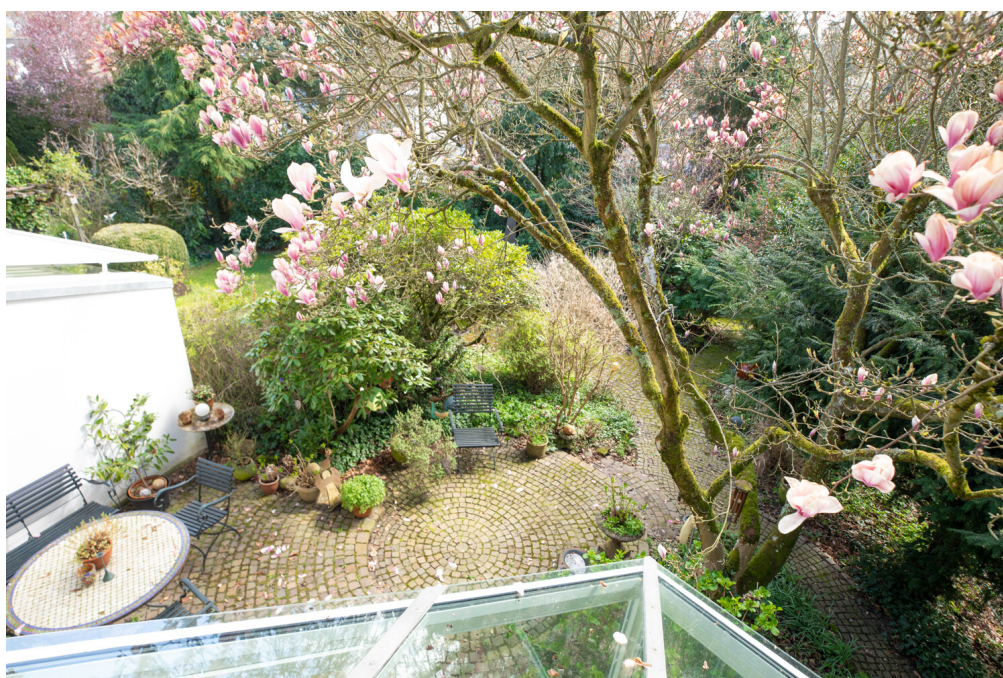
Objektnummer: 26004019 - 63225 Langen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004019 - 63225 Langen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004019 - 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: 26004019 - 63225 Langen**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses gepflegte Haus präsentiert sich als ansprechende Doppelhaushälfte in massiver Bauweise und in Waldrandnähe. Mit einer Wohnfläche von ca. 159 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 316 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus wurde 1968 erbaut und befindet sich in einem gut erhaltenen Zustand. Im Jahr 1990 wurden umfassende Modernisierungen vorgenommen, die unter anderem den Wintergarten und die Fenster betreffen. Die Heizungsanlage wurde 2020 erneuert.

Die Gesamtfläche verteilt sich auf insgesamt 5 Zimmer. Ein großzügiges Wohnzimmer mit dem gemütlichen Kamin schafft die Basis für gemeinsames Familienleben oder entspanntes Verweilen. Der Wohnbereich ist mit hochwertigem Holzparkett ausgestattet, das eine angenehme Atmosphäre vermittelt. Im Obergeschoss wurden zwei Zimmer zu einem zusammengelegt und mit Laminatboden, der für pflegeleichten Komfort sorgt, ausgelegt. Ein Rückbau ist jederzeit möglich.

Im Kellergeschoss steht den Bewohnern noch weitere Wohnfläche (derzeit als Hobbyraum ausgebaut) zur Verfügung.

Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet und bietet funktionale Ausstattungselemente. Eine praktische Einbauküche ermöglicht komfortables Kochen und bietet Stauraum für alle notwendigen Utensilien.

Für wohlige Wärme sorgt eine Zentralheizung, die ebenfalls im Zuge der letzten Modernisierung erneuert wurde. Die Holz-Isolierfenster sorgen für eine gute Dämmung und tragen zur Energieeffizienz des Hauses bei.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der Erker, der im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen angebaut wurde. Er ergänzt die Wohnfläche sinnvoll und schafft einen lichtdurchfluteten Bereich, der vielseitig genutzt werden kann.

Der Garten ist liebevoll angelegt und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Nutzung im Freien. Ob gesellige Stunden im Kreis der Familie oder entspannte Momente im Grünen – hier findet jeder seinen Platz. Der unmittelbar an das Grundstück angrenzende Wald bietet Ruhe und Erholung. Die Grundstücksgröße von etwa 316 m<sup>2</sup> reicht aus, um Ihren individuellen Gartenträumen Gestalt zu geben, ohne dabei einen übermäßigen Pflegeaufwand zu erfordern.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Die Modernisierungen und Sanierungen machen die Immobilie auch heute noch zu einer attraktiven Wahl. Die Ausstattung ist auf einem normalen, guten Standard und erfüllt alle Anforderungen an

**zeitgemäßes Wohnen.**

**Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen das richtige Maß an Raum, Funktionalität und wohnlicher Atmosphäre. Sie eignet sich für Paare, kleine Familien oder Personen, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld legen.**

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und beantworten Ihre Fragen.**

**Objektnummer: 26004019 - 63225 Langen**

## **Ausstattung und Details**

- Zentralheizung
- Holz-Isolierfenster (2-fach)
- Holzparkett im Wohnzimmer
- Laminat im Obergeschoss
- Badezimmer mit Dusche
- Einbauküche
- Kamin

**Objektnummer: 26004019 - 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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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