

Langen

# Gepflegte Erdgeschosswohnung mit Garten in Oberlinden

Objektnummer: 25004028



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

**KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141,06 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 25004028 - 63225 Langen

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

Objektnummer: 25004028 - 63225 Langen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25004028
Wohnfläche	ca. 141,06 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1961

Kaufpreis	479.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

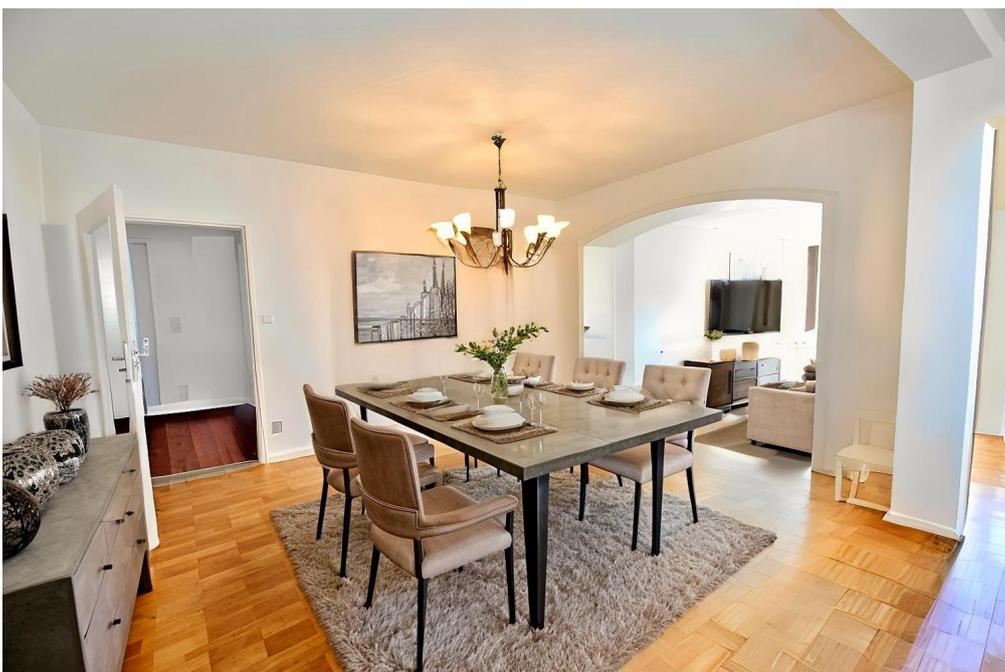
Objektnummer: 25004028 - 63225 Langen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	198.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.05.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 25004028 - 63225 Langen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004028 - 63225 Langen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004028 - 63225 Langen

## Die Immobilie



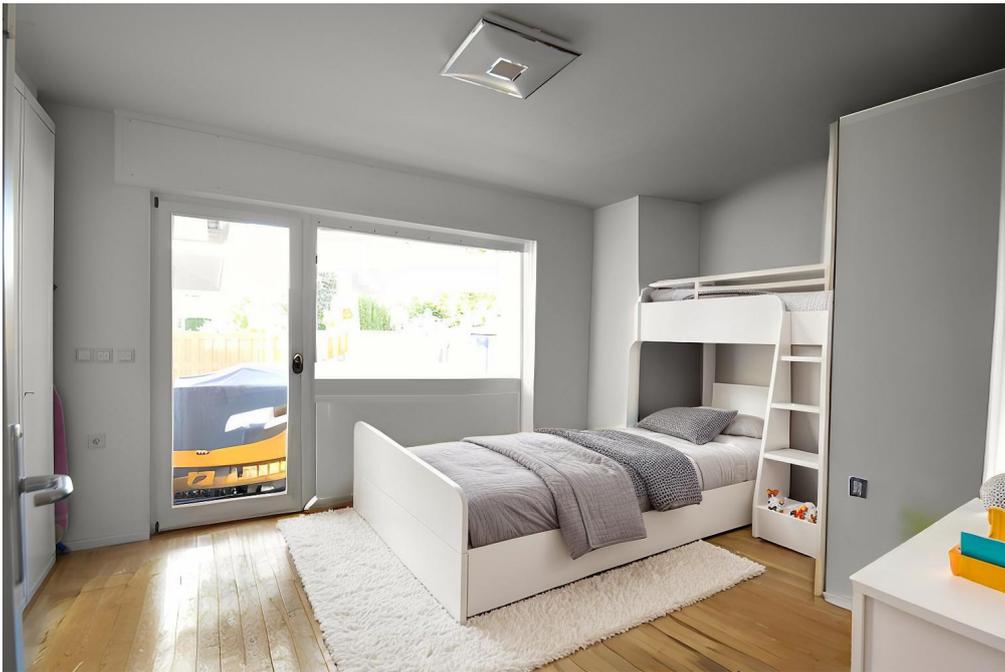
Objektnummer: 25004028 - 63225 Langen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004028 - 63225 Langen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004028 - 63225 Langen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004028 - 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: 25004028 - 63225 Langen

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Erdgeschosswohnung mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus auf einem ca. 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück im ruhigen Langener Stadtteil Oberlinden. Das im Jahr 1961 erbaute Haus wurde 1976 umgebaut und erweitert, wodurch ein durchdachter Grundriss mit direktem Zugang zum Garten entstand. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist großzügig geschnitten, mit Parkettboden ausgestattet und schafft so eine warme Wohnatmosphäre. Ein moderner Kaminofen im Wohnbereich sorgt für zusätzliche Behaglichkeit und lädt zu gemütlichen Stunden vor dem Feuer ein. Die im Jahr 2013 modernisierte Küche ist in den Wohnbereich integriert, mit einer praktischen Kochinsel ausgestattet und bildet einen zentralen Treffpunkt im Alltag, der funktional und kommunikativ zugleich ist. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das ebenfalls 2013 renovierte Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche. Der Wintergarten ist ganzjährig nutzbar, führt direkt in den nach Osten ausgerichteten Garten und ist ideal für ein Frühstück in der Morgensonne. Zusätzlich steht eine nach Westen ausgerichtete Terrasse zur Verfügung, die sich ideal für die Abendstunden im Freien eignet. Die Wohnung wurde laufend instand gehalten, befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird über eine im Jahr 2024 erneuerte Gasheizung beheizt. Die kleine Wohneinheit mit nur zwei Parteien sorgt für eine ruhige und private Wohnatmosphäre. Zur Wohnung gehören zwei Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten. Außerdem gibt es Gemeinschaftsräume, darunter eine Waschküche. Die Immobilie vereint viel Platz, eine praktische Ausstattung und einen direkten Zugang ins Grüne und ist somit ideal für Menschen, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld und ein gepflegtes Zuhause legen.

Objektnummer: 25004028 - 63225 Langen

## Ausstattung und Details

- Kochinsel
- Parkettboden
- Tageslicht Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Terrasse
- Kleine Wohneinheit
- Stellplatz auf dem Grundstück
- Nur zwei Wohneinheiten auf ca. 800m<sup>2</sup> großen Grundstück
- Teilsanierung 2013 mit Küche, Bad, Wasserleitungen, Parkett und zum Teil der Elektrik
- Neue Heizung 2024
- Kaminofen
- Rainshower Dusche
- Gepflegte Parterrewohnung und Gartennutzung

Objektnummer: 25004028 - 63225 Langen

## Alles zum Standort

Die angebotene Wohnung liegt im ruhigen und grünen Langener Stadtteil Oberlinden im Westen der Stadt, der sehr beliebt ist. Oberlinden wurde Anfang der 1960er Jahre als größte geschlossene Gartensiedlung Deutschlands errichtet. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine familienfreundliche Atmosphäre und eine gute Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet aus. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, darunter der evangelische Kindergarten Martin-Luther und der städtische Kindergarten „Im Grünen“. Die Albert-Schweitzer-Schule, eine moderne Grundschule, ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Die Infrastruktur in Oberlinden ist ausgezeichnet. In der Umgebung gibt es einen Bäcker, eine Apotheke und weitere Fachgeschäfte für den täglichen Bedarf. Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte, Apotheken und die Asklepios Klinik Langen gut gewährleistet. Langen liegt ca. 15 km südlich von Frankfurt am Main und hat ca. 39.000 Einwohner. Die Stadt bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung. Von Langen aus sind die Autobahnen A 5, A 661 und A 3 sowie die Bundesstraßen B 3 und B 486 schnell zu erreichen. Dadurch besteht eine direkte Verbindung zum Frankfurter Kreuz und zum Flughafen. Vom Bahnhof Langen aus gibt es im Taktverkehr Verbindungen nach Frankfurt und Darmstadt. Diese verkehrsgünstige Lage macht die Wohnung in Oberlinden zu einem idealen Zuhause für Familien, Berufspendler und alle, die eine ruhige und dennoch zentrale Wohnlage suchen.

Objektnummer: 25004028 - 63225 Langen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 198.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25004028 - 63225 Langen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich und südlich vor den Toren Frankfurts  
E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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