

Langen - Oberlinden

# Villengrundstück in Premiumlage Langen/Linden

Objektnummer: 25004036



**KAUFPREIS: 1.500.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.017 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25004036 - 63225 Langen - Oberlinden**

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

Objektnummer: 25004036 - 63225 Langen - Oberlinden

## Auf einen Blick

Objektnummer	25004036	Kaufpreis	1.500.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25004036 - 63225 Langen - Oberlinden

## 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: 25004036 - 63225 Langen - Oberlinden**

## **Ein erster Eindruck**

### **Premium-Grundstück in gewachsener Lage**

Zum Verkauf steht ein attraktives Grundstück in einer Premium-Wohnlage mit einer Gesamtfläche von ca. 1017 m<sup>2</sup>. Das Grundstück bietet gemäß Bebauungsplan zahlreiche Möglichkeiten für den Bau eines Eigenheims oder eines Doppelhauses. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25, was vielfältige Gestaltungsspielräume eröffnet. Die vorgesehenen Bautiefen ermöglichen den Bau eines Einzelhauses mit einer maximalen Grundfläche von 140 m<sup>2</sup> oder eines Doppelhauses mit bis zu 240 m<sup>2</sup> Grundfläche. Beide Optionen bieten ausreichend Platz, um individuelle Wohnräume zu verwirklichen. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, zwei Wohneinheiten zu realisieren, was dieses Angebot sowohl für Familien als auch für Mehrgenerationenwohnen interessant macht. Die offene Bauweise erlaubt es, den Grundriss flexibel und nach persönlichen Vorlieben zu gestalten.

Die Lage des Grundstücks verspricht eine angenehme Wohnqualität. In direkter Umgebung steht eine Infrastruktur zur Verfügung, die alles bietet, was für den täglichen Bedarf notwendig ist. Schulen, Einkaufszentren und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit zu erreichen. Dies, kombiniert mit der ruhigen Umgebung, bietet eine ideale Grundlage für ein komfortables Wohnen sowohl im Einzel- als auch im Doppelhaus.

Die umliegende Bebauung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus traditionellen und modernen Wohnhäusern, was das Gesamtbild aufwertet.

Ob für den Bau eines großzügigen Einfamilienhauses oder das platzschaffende Doppelhaus – die Wahl liegt bei Ihnen.

Potenzielle Käufer erhalten die Chance, ein Grundstück zu erwerben, das durch seine vorteilhaften Bedingungen besticht und gleichzeitig Flexibilität bei der Gestaltung zukünftiger Wohnsituationen bietet. Ein eingehender Besichtigungstermin vor Ort bietet Ihnen die Möglichkeit, sich von den zahlreichen baulichen Potenzialen und der Qualität dieser Wohnlage ein eigenes Bild zu machen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Objektnummer: 25004036 - 63225 Langen - Oberlinden**

## **Ausstattung und Details**

- Premium Lage
- Gut geschnittenes Grundstück
- Einfamilienhaus max. 140 m<sup>2</sup>
- Doppelhaus max. 240 m<sup>2</sup>
- GRZ 0,25
- bis zu zwei Wohneinheiten
- voll erschlossen

**Objektnummer: 25004036 - 63225 Langen - Oberlinden**

## **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: 25004036 - 63225 Langen - Oberlinden**

## **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: 25004036 - 63225 Langen - Oberlinden**

## **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)**