

Langen

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Südterrasse über den Dächern von Langen

Objektnummer: 26004058



KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26004058 - 63225 Langen

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

Objektnummer: 26004058 - 63225 Langen

Auf einen Blick

Objektnummer	26004058
Wohnfläche	ca. 64 m²
Etage	5
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1995

Kaufpreis	230.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26004058 - 63225 Langen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	89.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.08.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26004058 - 63225 Langen

Die Immobilie



Objektnummer: 26004058 - 63225 Langen

Die Immobilie



Objektnummer: 26004058 - 63225 Langen

Die Immobilie



Objektnummer: 26004058 - 63225 Langen

Die Immobilie



Objektnummer: 26004058 - 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

Objektnummer: 26004058 - 63225 Langen

Ein erster Eindruck

Diese attraktive 2- Zimmerwohnung im fünften Obergeschoss überzeugt durch ihre zentrale Lage in der Langener Innenstadt, einen modernen, offenen Grundriss und großzügige Fensterflächen, die für ein besonders helles und freundliches Wohnambiente sorgen. Das Herzstück der Wohnung ist der Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Ein integrierter Küchentresen schafft eine kommunikative Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen und eignet sich gleichermaßen für das schnelle Frühstück wie für einen geselligen Abend.

Die großen Fensterflächen öffnen den Wohnraum zur nach Süden ausgerichteten Terrasse. Hier lässt sich die Sonne bis in die Abendstunden genießen und man hat einen schönen Blick über die Dächer der Stadt.

Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank und bildet einen angenehmen Rückzugsbereich.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über eine weitere Besonderheit: einen kleinen eigenen Balkon.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein zur Wohnung gehörender Kellerraum. Darüber hinaus steht den Bewohnern des Hauses eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung.

Objektnummer: 26004058 - 63225 Langen

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Laminat
- Tageslichtbad
- Terrasse nach Süden
- kleiner Balkon

Objektnummer: 26004058 - 63225 Langen

Alles zum Standort

Langen (Hessen) überzeugt als wirtschaftlich stabile und zugleich lebenswerte Stadt im Rhein-Main-Gebiet. Die Kombination aus einer sehr guten Infrastruktur, kurzen Wegen und einem angenehmen Wohnumfeld macht die Stadt zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für Singles, Paare und Senioren. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu Frankfurt und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, ohne auf die Vorzüge einer überschaubaren Stadt verzichten zu müssen.

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Ärzte, Apotheken und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. So ist beispielsweise die Praxis von Dr. Tourbier in etwa einer Gehminute erreichbar, die Löwen-Apotheke liegt nur wenige Minuten entfernt. Auch die Asklepios Klinik Langen ist gut zu erreichen und ergänzt die medizinische Versorgung vor Ort.

Für Einkäufe des täglichen Bedarfs stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Supermärkte wie REWE sowie der Langener Markt in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Dadurch lassen sich viele alltägliche Erledigungen bequem ohne Auto bewältigen.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Die Bushaltestellen Ludwig-Erk-Schule und Taunusplatz sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Mobilität innerhalb Langens sowie eine gute Anbindung an das weitere Rhein-Main-Gebiet.

Für Freizeit und Erholung bietet Langen zahlreiche Grünflächen und Spaziermöglichkeiten. Cafés und Restaurants in der Umgebung ergänzen das vielseitige Angebot und schaffen attraktive Möglichkeiten für gemeinsame Unternehmungen und gesellige Stunden.

Die Verbindung aus zentraler Lage, kurzen Wegen, guter medizinischer Versorgung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht diesen Standort besonders attraktiv für Singles und Paare ebenso wie für Senioren, die komfortables und gut angebundenes Wohnen in Langen schätzen.

Objektnummer: 26004058 - 63225 Langen

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: 26004058 - 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