

Langen

# Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit Balkon und Weitblick in der Innenstadt von Langen

Objektnummer: 26004039



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

**KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26004039 - 63225 Langen**

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

Objektnummer: 26004039 - 63225 Langen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26004039	Kaufpreis	230.000 EUR
Wohnfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Baujahr	1983		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

**Objektnummer: 26004039 - 63225 Langen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>43.70 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>25.04.2028</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2010</b>

Objektnummer: 26004039 - 63225 Langen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004039 - 63225 Langen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004039 - 63225 Langen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004039 - 63225 Langen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004039 - 63225 Langen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004039 - 63225 Langen

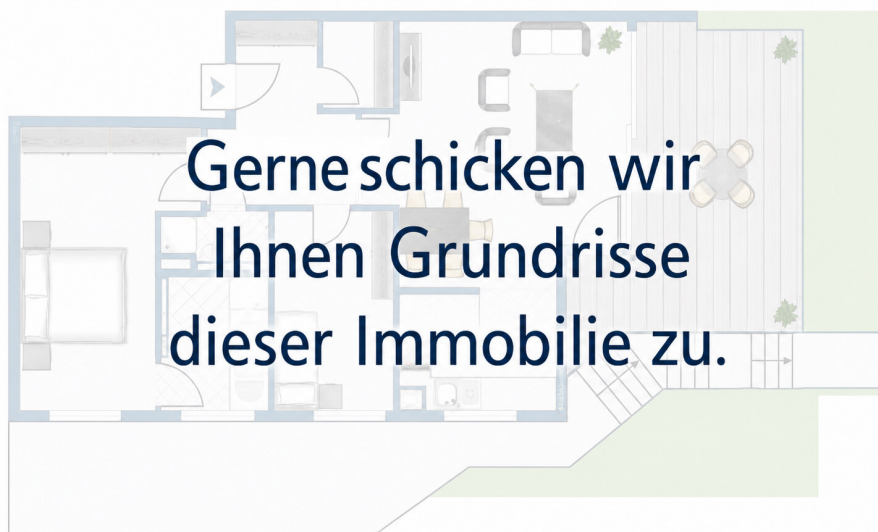
## Die Immobilie



Objektnummer: 26004039 - 63225 Langen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

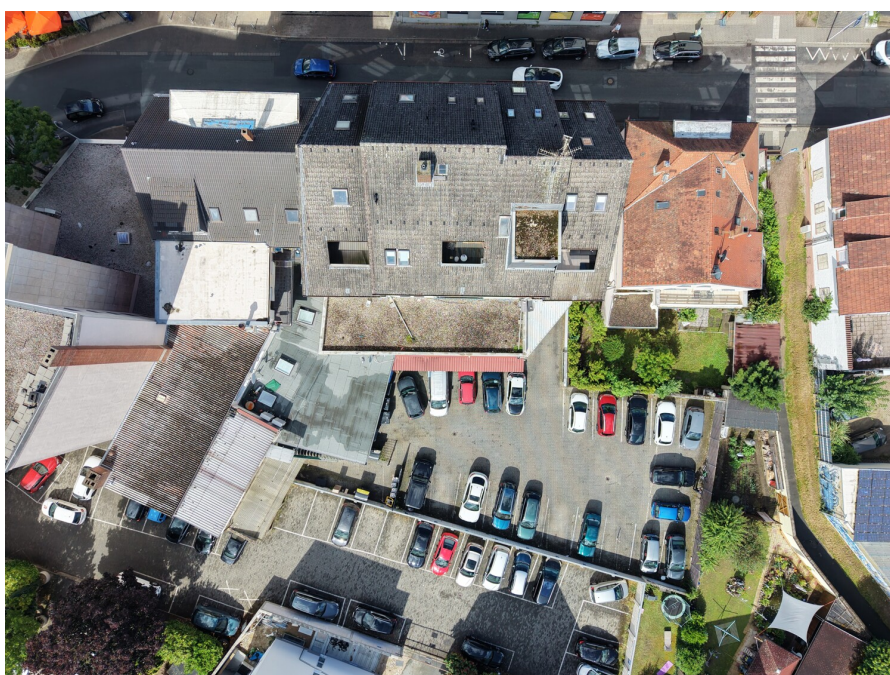


[www.von-poll.com/offenbach](http://www.von-poll.com/offenbach)



Objektnummer: 26004039 - 63225 Langen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004039 - 63225 Langen

## Die Immobilie



**WIR SIND  
FÜR SIE DA**

**WIR BIETEN IHNEN:**

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 400 Banken
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77222

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

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

**Objektnummer: 26004039 - 63225 Langen**

## **Ein erster Eindruck**

Hoch oben über den Dächern von Langen erwartet Sie diese charmante Eigentumswohnung im vierten Obergeschoss – mit dem besonderen Flair einer Dachgeschosswohnung und einem großzügigen, lichtdurchfluteten Grundriss.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1983 verfügt über einen Aufzug und liegt in einer gut erschlossenen, innerstädtischen Wohnlage.

Das Herzstück der Wohnung ist das weitläufige Wohn- und Esszimmer mit ca. 27 m<sup>2</sup>, das durch eine großformatige Fensterfront und eine Glastür zur privaten Dachterrasse besticht.

Von hier aus genießt man einen unverbaubaren Weitblick über die Dächer der Stadt bis in die Rhein-Main-Ebene. Heller Laminatboden, weiße Wände sorgen für ein freundliches, zeitgemäßes Ambiente.

Ein echtes Highlight ist der zweite Wohnbereich im charaktvollen Dachgeschoss-Stil: Die Holzvertäfelung an der Dachschräge, ein großes Dachfenster mit Ausblick sowie heller Laminatboden verleihen diesem Zimmer eine gemütliche, individuelle Atmosphäre – ideal als Schlafzimmer.

Die Einbauküche mit dunkler Granitarbeitsplatte, Holzfronten, Keramik-Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler und Dunstabzugshaube ist vollständig ausgestattet und geht direkt in den Wohnbereich über.

Das geflieste Bad verfügt über Badewanne mit Dusche, Waschtisch, WC, Spiegelschrank sowie ein Fenster und einen Anschluss für die Waschmaschine. Kellerraum und ein Stellplatz runden das Angebot ab.

**Objektnummer: 26004039 - 63225 Langen**

## **Alles zum Standort**

**Das Objekt liegt im Herzen von Langen (Hessen), einer lebendigen Mittelstadt mit rund 39.000 Einwohnern im Landkreis Offenbach – zentral zwischen Frankfurt am Main und Darmstadt gelegen und fester Bestandteil der Metropolregion Rhein-Main.**

**Die Lage vereint innenstadtnahes Wohnen mit hervorragender Verkehrsanbindung und einem vollständigen Angebot an Alltagsinfrastruktur.**

**Die Immobilie befindet sich in der Nähe zum Lutherplatz, dem zentralen Knotenpunkt der Langener Innenstadt. Die Einkaufsmeile Bahnstraße mit ihren zahlreichen Geschäften, Fachgeschäften, Cafés und Restaurants ist in wenigen Gehminuten erreichbar.**

**Supermärkte, Bäckereien und Alltagsversorgung befinden sich im direkten Umfeld der Rheinstraße – ein Nahkauf liegt in der Bahnstraße fußläufig. Das Forum Langen am Bahnhof ergänzt das Angebot mit weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen.**

**Langen verfügt über ein umfassendes Bildungsangebot mit mehreren Kindertagesstätten, Grund- und weiterführenden Schulen – darunter die Ludwig-Erk-Schule, die Erich-Kästner-Schule sowie ein Gymnasium – alle im Stadtgebiet und gut erreichbar. Ärzte, Apotheken und das Krankenhaus Langen sind ebenfalls in der Nähe.**

**Unmittelbar vor dem Haus befindet eine Bushaltestelle, von der aus der Bahnhof Langen in wenigen Minuten erreichbar ist. Dieser wird von der S-Bahn-Linie S6 im 15-Minuten-Takt bedient – Frankfurt Hauptbahnhof ist in ca. 20 Minuten zu erreichen, Darmstadt in ähnlicher Zeit. Zusätzlich halten am Bahnhof Langen Regionalzüge. Der Flughafen Frankfurt ist mit der S-Bahn in ca. 25 Minuten erreichbar.**

**Langen ist über die A5 (Anschlussstelle Langen/Egelsbach) sowie die A661 an das überregionale Autobahnnetz angebunden. Frankfurt City ist per PKW in ca. 20 Minuten erreichbar, der Flughafen Frankfurt in ca. 10–15 Minuten.**

**Die Wohnlage selbst ist ruhig, die Straße gut beleuchtet und beidseitig mit Bürgersteigen ausgestattet.**

**Objektnummer: 26004039 - 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: 26004039 - 63225 Langen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Felix Stemmler**

---

**Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach**

**Tel.: +49 69 - 82 37 633 0**

**E-Mail: [offenbach@von-poll.com](mailto:offenbach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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