

Langen

## Brand new maisonette apartment/townhouse with energy efficiency class A

*Property ID: 25004039*



PURCHASE PRICE: 648.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25004039 - 63225 Langen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25004039 - 63225 Langen**

## At a glance

Property ID	25004039	Purchase Price	648.000 EUR
Living Space	ca. 121 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Like new
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 18 m <sup>2</sup>
Year of construction	2018	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25004039 - 63225 Langen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	42.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.08.2028	Energy efficiency class	A
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25004039 - 63225 Langen

## The property



Property ID: 25004039 - 63225 Langen

## The property

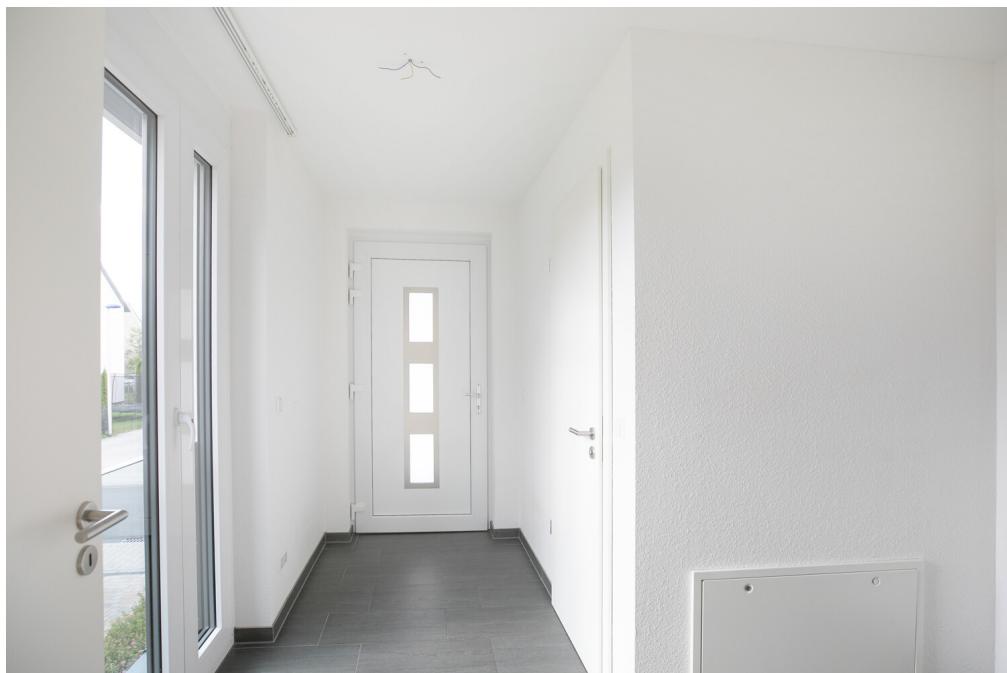


❖ AI-basiertes Homestaging



Property ID: 25004039 - 63225 Langen

## The property



Property ID: 25004039 - 63225 Langen

## The property



Property ID: 25004039 - 63225 Langen

## The property



❖ KI-basiertes Homestaging



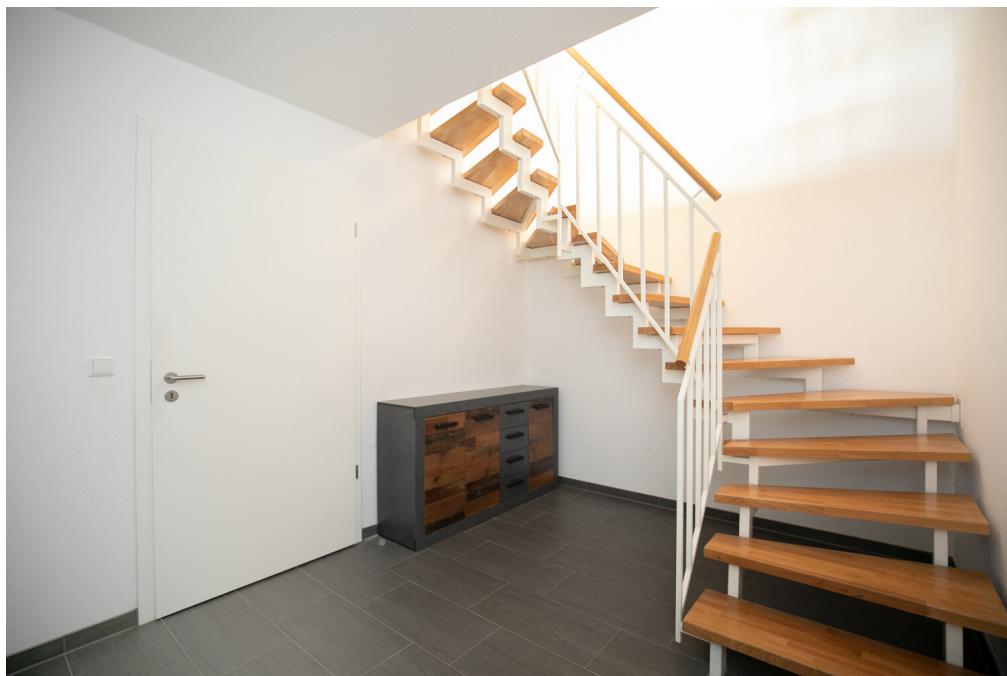
Property ID: 25004039 - 63225 Langen

## The property



Property ID: 25004039 - 63225 Langen

## The property



Property ID: 25004039 - 63225 Langen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

**Property ID: 25004039 - 63225 Langen**

## A first impression

Modern Maisonette Apartment: Energy-Conscious Living with Private Garden Area. For sale is an exquisitely appointed maisonette apartment in pristine condition with a living area of approximately 121 m<sup>2</sup>. This modern property was completed in 2017 and impresses with its contemporary passive house architecture and high-quality materials. The maisonette apartment presents itself like a terraced house with a connection to a well-maintained apartment building. Numerous amenities, such as a private entrance, private basement, direct access to optional underground parking spaces, etc., make living here a truly special experience. The spacious maisonette extends over two floors and offers a total of four rooms, including three optimally proportioned bedrooms and a comfortable bathroom. The open and flowing floor plan in the living area creates a pleasant sense of space. The high-quality fixtures and fittings are reflected in the modern yet functional design of the rooms. The entrance area leads into the spacious and light-filled living and dining area, which is directly connected to the kitchen. This apartment is equipped with modern built-in appliances and offers ample space for culinary creativity. A guest WC is also located in the entrance area. Underfloor heating throughout the maisonette enhances the living comfort, providing cozy warmth or, alternatively, cooling for a pleasant indoor climate. A standout feature of this property is the exclusive garden access with special usage rights, offering a high degree of privacy. Two underground parking spaces are available for purchase for €50,000, providing convenient and secure parking for your vehicles and further enhancing the living experience. The apartment is situated in a well-connected location with excellent infrastructure. Shopping facilities, schools, kindergartens, and public transport connections are all nearby, making the property particularly attractive for families and commuters. An existing mortgage may be available for transfer at favorable terms. This maisonette combines contemporary design with high-quality fixtures and energy-efficient living comfort. It is suitable for both families and couples who appreciate spacious living space and a private garden in an urban location. Take the opportunity to get to know this exceptional property during a personal viewing appointment. We look forward to your inquiry and are happy to provide you with further information.

Property ID: 25004039 - 63225 Langen

## Details of amenities

- Passivhausbauweise
- Fernwärme
- Energieeffizienzklasse A
- Dreifach-Isolierverglasung
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung, auch als Bodenkühlung nutzbar
- elektrische Rollläden
- Einbauküche
- Terrasse
- Gartennutzung
- Kellerraum mit direktem Zugang zur Tiefgarage in die private Parkbucht mit direktem und unmittelbarem Zugang zur Immobilie.
- Tageslicht-Badezimmer mit Wanne u. Dusche
- Gäste-WC
- optional zwei Tiefgaragenstellplätze

**Property ID: 25004039 - 63225 Langen**

## All about the location

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 Einkaufstruktur 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.

**Property ID: 25004039 - 63225 Langen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.11.2027.

Endenergiebedarf beträgt 34.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

**Property ID: 25004039 - 63225 Langen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich  
Tel.: +49 6103 - 48 629 0  
E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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