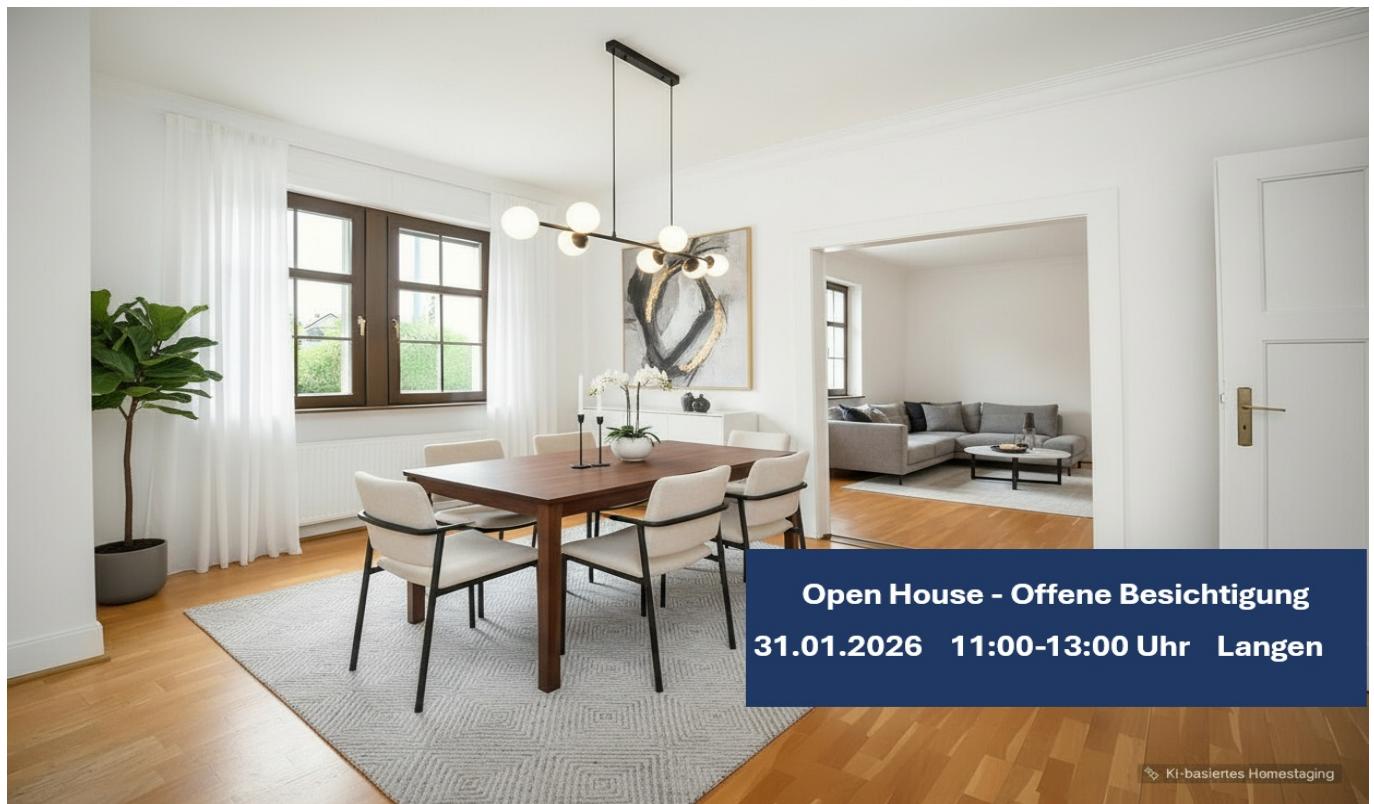


Langen – Oberlinden

## Family-friendly residence with historic charm

*Property ID: 25004041*



PURCHASE PRICE: 873.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 522 m<sup>2</sup>

Property ID: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

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

Property ID: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## At a glance

Property ID	25004041	Purchase Price	873.000 EUR
Living Space	ca. 190 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	8	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	6		
Bathrooms	2		
Year of construction	1914		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	307.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.06.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1914

Property ID: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## The property



Property ID: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## The property



Property ID: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## The property



Property ID: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## The property



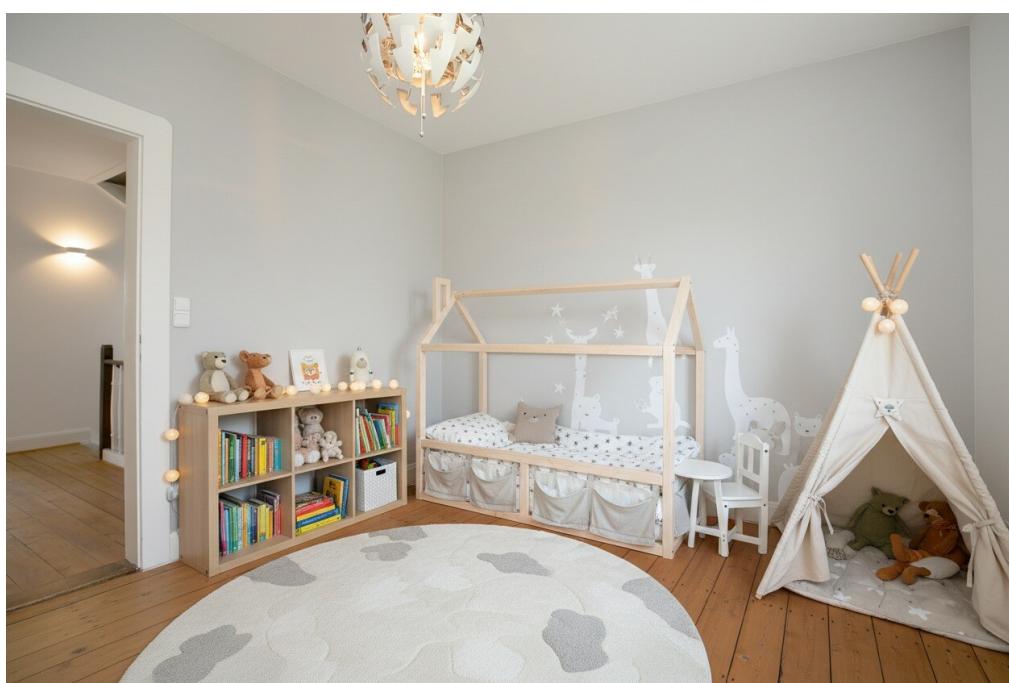
Property ID: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## The property



Property ID: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## The property



Property ID: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## The property



Property ID: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## The property



Property ID: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## The property



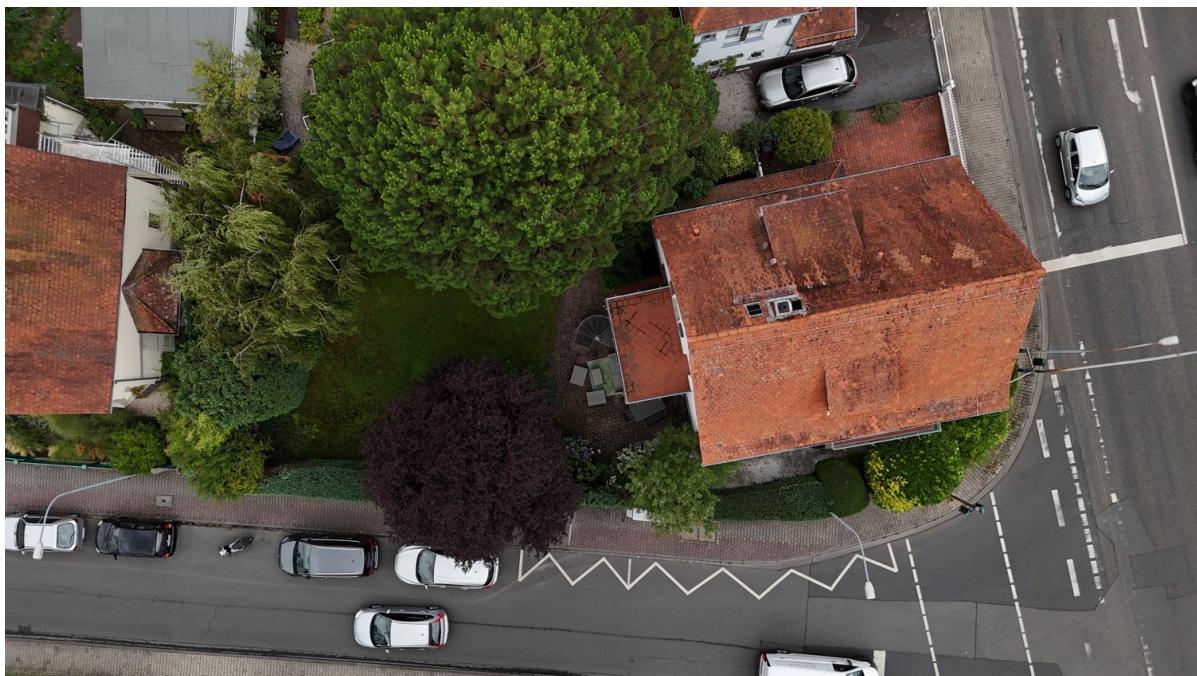
Property ID: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## The property



Property ID: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## 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.: 06103 - 48 62 90

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

**Property ID: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## A first impression

Welcome to this lovingly maintained detached house, built in 1914, where historic charm meets modern living comfort. Upon entering, you are greeted by an inviting entrance hall with stylish details that create a special ambiance. The high ceilings and restored hardwood floors lend the house an elegant spaciousness. On the ground floor, you will find an open-plan living and dining area, characterized by its brightness and harmonious layout – ideal for convivial evenings or relaxing hours with family. The kitchen offers direct access to the enclosed terrace, providing a sheltered space for meals in any weather. A staircase leads to the open terrace. Upstairs, there are three well-proportioned rooms and a modern bathroom with natural light, which was renovated to a high standard in 2014. The adjoining balcony, with its view of the surrounding greenery, invites you to linger. A further small balcony is accessible from one of the bedrooms. The converted attic offers three additional rooms and a modern bathroom with a bathtub and shower, renovated in 2014, and is ideal as a children's room, office, or guest area. The lovingly landscaped garden, facing south and sunny, features a garden shed, an automatic irrigation system, and plenty of space for playing, gardening, or relaxing – a true little paradise. A wide driveway with an electric gate ensures convenience and privacy and provides ample parking. The basement offers practical storage space, a separate laundry room, and a modern heating system installed in 2024. In short: This house combines historic charm with contemporary amenities and is a place where the whole family can feel completely at home.

**Property ID: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## Details of amenities

Bäder 2014 hochwertig saniert (Tageslichtbad + Wannen-/Duschbad)

Neue Heizungsanlage (2024)

Original Dielenböden, hohe Decken, Altbaudetails

Offener Wohn-/Essbereich, separate Küche

Zwei Balkone

Ausgebautes Dachgeschoss

Keller mit Waschküche und Stauraum

Überdachte Terrasse

Garten in Südlage mit Bewässerungssystem und Gartenhaus

Breite Einfahrt mit elektrischem Tor und Stellplätzen

**Property ID: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## 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, Kaufläsern 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: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 307.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## 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)