

Langen

## Attractive city apartment with separate bonus room (10 m<sup>2</sup>)

*Property ID: 25004052*



**PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 44,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25004052 - 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: 25004052 - 63225 Langen

## At a glance

Property ID	25004052
Living Space	ca. 44,5 m <sup>2</sup>
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2019
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	229.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Equipment	Balcony

Property ID: 25004052 - 63225 Langen

## Energy Data

Energy Source	wood
Energy certificate valid until	16.09.2035
Power Source	Pellet-Fuelled

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	116.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25004052 - 63225 Langen

## The property





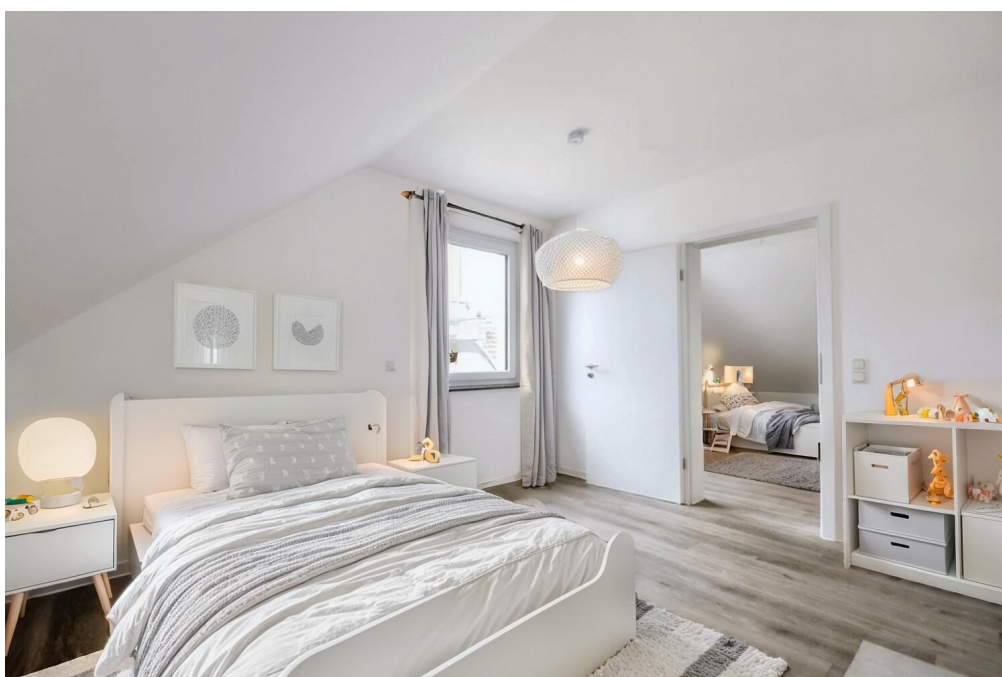
Property ID: 25004052 - 63225 Langen

## The property



Property ID: 25004052 - 63225 Langen

## The property





Property ID: 25004052 - 63225 Langen

## The property





Property ID: 25004052 - 63225 Langen

## The property

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)

Property ID: 25004052 - 63225 Langen

## A first impression

This never-occupied, like-new 2-3 room penthouse apartment is located in a well-maintained 5-unit building in a central location in Langen, directly on the popular Bahnstraße. Shops, cafes, public transport, and everything for daily needs are right on your doorstep. The apartment features an open-plan living/dining area with an integrated kitchen and access to a sunny balcony. Kitchen connections are already in place. The bathroom has a bathtub and natural light. There is also a small storage room with a washing machine connection and a quiet bedroom. A special bonus is the additional room of approximately 10 m², which is available for your exclusive use – ideal as a home office, guest room, children's room, or hobby room. A private cellar provides additional storage space. Two parking spaces in the courtyard are also included, ensuring convenient parking right next to the building.

Property ID: 25004052 - 63225 Langen

## Details of amenities

- Offener Wohn-/Essbereich mit Balkon
- Tageslichtbad mit Wanne
- Schlafzimmer und ein vielseitig nutzbares Sondernutzungszimmer.
- Ein kleiner Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden.
- Zwei Stellplätze sind inklusive.
- Kellerraumverschlag
- Vinylboden und Fliesen
- Zentrale Lage mit idealer Infrastruktur.

Property ID: 25004052 - 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 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.



Property ID: 25004052 - 63225 Langen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 116.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25004052 - 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)