

Langen - Oberlinden

Residencia familiar con encanto histórico

Número de propiedad: 25004041



**PRECIO DE COMPRA: 849.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190 m² • HABITACIONES: 8 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 522 m²**

Número de propiedad: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

De un vistazo

Número de propiedad	25004041	Precio de compra	849.000 EUR
Superficie habitable	ca. 190 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	6	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Baños	2		
Año de construcción	1914		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	307.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	10.06.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1914

Número de propiedad: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

La propiedad



Número de propiedad: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

La propiedad



Número de propiedad: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

La propiedad



Número de propiedad: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

La propiedad



Número de propiedad: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

La propiedad



Número de propiedad: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

La propiedad



Número de propiedad: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

La propiedad



Número de propiedad: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

La propiedad



Número de propiedad: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

La propiedad



Número de propiedad: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

La propiedad



Número de propiedad: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

La propiedad



Número de propiedad: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

La propiedad

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

Número de propiedad: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Una primera impresión

Bienvenido a esta casa unifamiliar, construida en 1914 y cuidadosamente conservada, que combina el encanto histórico con la comodidad de la vida moderna. Al entrar, le recibirá un acogedor recibidor con elegantes detalles que crean un ambiente especial. Los techos altos y los suelos de madera restaurados le otorgan a la casa una elegante amplitud. En la planta baja, encontrará un salón-comedor diáfano, caracterizado por su luminosidad y una distribución armoniosa, ideal para disfrutar de veladas agradables o momentos de relax en familia. La cocina ofrece acceso directo a la terraza acristalada, un espacio protegido para comer en cualquier clima. Una escalera conduce a la terraza descubierta. En la planta superior, encontrará tres habitaciones bien proporcionadas y un moderno baño con luz natural, renovado con un alto estándar en 2014. El balcón contiguo, con vistas a la vegetación circundante, invita a relajarse. Se accede a otro pequeño balcón desde uno de los dormitorios. El ático reformado ofrece tres habitaciones adicionales y un moderno baño con bañera y ducha, renovado en 2014, y es ideal como habitación infantil, despacho o zona de invitados. El jardín, cuidadosamente diseñado y orientado al sur y soleado, cuenta con una caseta, sistema de riego automático y amplio espacio para jugar, cultivar o relajarse: un auténtico paraíso. Un amplio camino de entrada con portón eléctrico garantiza comodidad y privacidad, además de ofrecer un amplio aparcamiento. El sótano ofrece un práctico espacio de almacenamiento, un lavadero independiente y un moderno sistema de calefacción instalado en 2024. En resumen: esta casa combina el encanto histórico con las comodidades modernas y es un lugar donde toda la familia se sentirá como en casa.

Número de propiedad: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 307.00 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: dreieich@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com