Langen

Appartement/maison de ville neuf, de classe énergétique A.

CODE DU BIEN: 25004039

PRIX D'ACHAT: 648.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 121 m^2 • **PIÈCES:** 4

CODE DU BIEN: 25004039 - 63225 Langen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25004039 - 63225 Langen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25004039
Surface habitable	ca. 121 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2017

Prix d'achat	648.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 18 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25004039 - 63225 Langen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Télé
Certification énergétiquew valable jusqu'au	28.11.2027
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	34.10 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25004039 - 63225 Langen

La propriété

CODE DU BIEN: 25004039 - 63225 Langen

La propriété

CODE DU BIEN: 25004039 - 63225 Langen

La propriété

CODE DU BIEN: 25004039 - 63225 Langen

La propriété

CODE DU BIEN: 25004039 - 63225 Langen

La propriété

CODE DU BIEN: 25004039 - 63225 Langen

La propriété

CODE DU BIEN: 25004039 - 63225 Langen

La propriété

CODE DU BIEN: 25004039 - 63225 Langen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

CODE DU BIEN: 25004039 - 63225 Langen

Une première impression

Appartement en duplex moderne : un mode de vie éco-responsable avec jardin privatif. À vendre : un superbe appartement en duplex, en parfait état, d'une surface habitable d'environ 121 m². Ce bien moderne, achevé en 2017, séduit par son architecture passive contemporaine et ses matériaux haut de gamme. L'appartement se présente comme une maison mitoyenne reliée à un immeuble bien entretenu. De nombreux atouts, tels qu'une entrée et une cave privatives, un accès direct à des places de parking souterraines (en option), etc., font de ce logement une expérience unique. Spacieux et réparti sur deux niveaux, l'appartement offre quatre pièces, dont trois chambres aux proportions optimales et une salle de bains confortable. L'agencement ouvert et fluide du séjour crée une agréable sensation d'espace. Les finitions de haute qualité se reflètent dans le design à la fois moderne et fonctionnel des pièces. L'entrée mène à un séjour/salle à manger spacieux et lumineux, qui communique directement avec la cuisine. Cet appartement est équipé d'appareils électroménagers intégrés modernes et offre un espace généreux pour laisser libre cours à sa créativité culinaire. Un WC invités se trouve également dans l'entrée. Le chauffage au sol, présent dans tout le duplex, améliore le confort de vie, offrant une chaleur agréable ou, au choix, une fraîcheur bienvenue pour un climat intérieur optimal. L'un des atouts majeurs de ce bien est son accès exclusif au jardin, assorti de droits d'usage spécifiques, garantissant une grande intimité. Deux places de parking souterraines sont disponibles à l'achat pour 50 000 €, offrant un stationnement pratique et sécurisé pour vos véhicules et contribuant à un confort de vie accru. L'appartement est situé dans un quartier bien desservi, bénéficiant d'excellentes infrastructures. Commerces, écoles, crèches et transports en commun sont à proximité, ce qui rend ce bien particulièrement attractif pour les familles et les personnes travaillant à l'extérieur. Un prêt immobilier existant peut être transféré à des conditions avantageuses. Ce duplex allie un design contemporain à des prestations haut de gamme et un confort de vie écoénergétique. Il convient parfaitement aux familles et aux couples qui apprécient les espaces de vie généreux et un jardin privatif en milieu urbain. Ne manquez pas de découvrir ce bien d'exception lors d'une visite privée. Nous restons à votre disposition pour toute question et vous fournirons volontiers de plus amples informations.

CODE DU BIEN: 25004039 - 63225 Langen

Détails des commodités

- Passivhausbauweise
- Fernwärme
- Energieffizienzklasse 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

CODE DU BIEN: 25004039 - 63225 Langen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25004039 - 63225 Langen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.11.2027.
Endenergiebedarf beträgt 34.10 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25004039 - 63225 Langen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com