

Langen

## 2 Apartments mit hervorragender Rendite als Kapitalanlage

CODE DU BIEN: 25004077



PRIX D'ACHAT: 150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 44 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25004077 - 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: 25004077 - 63225 Langen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25004077	Prix d'achat	150.000 EUR
Surface habitable	ca. 44 m²	Type	Appartement
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	2		
Année de construction	1989	Modernisation / Rénovation	2020
		État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	Composants préfabriqués
		Espace locatif	ca. 44 m²

CODE DU BIEN: 25004077 - 63225 Langen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	13.01.2036	Année de construction selon le certificat énergétique	1989
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25004077 - 63225 Langen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25004077 - 63225 Langen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004077 - 63225 Langen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004077 - 63225 Langen

## La propriété



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)



CODE DU BIEN: 25004077 - 63225 Langen

## Une première impression

Kapitalanleger aufgepasst:

Angeboten werden zwei 1-Zimmer - Apartments mit jeweils ca. 22 m2 Wohnfläche, die als Teil einer Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 181 Apartments, die mit einem langfristigen Mietvertrag über 20 Jahre (bis zum 30.04.2045) plus Verlängerungsoption komplett an einen Investor vermietet wurden, verkauft werden.

Die gesamte Immobilie wird vom Pächter als Hotel betrieben, daher müssen und können die Eigentümer keine eigenen Mietverträge abschließen. Jedes Apartment ist modern und funktional eingerichtet und verfügt über ein dem Hotel entsprechenden hohen Standard mit gemütlichem Bett sowie Schreibtisch und TV sowie ein separates Duschbad. Das Mobiliar ist Eigentum des Pächters, sodass hierfür auch keine Instandhaltungsrückstellungen gebildet werden müssen.

Vermietet wird überwiegend an Mitarbeiter der naheliegenden Unternehmen (Deutsche Flugsicherung, Paul-Ehrlich-Institut, etc.).

Für das laufende Jahr wird monatlich ein Mietertrag von 646,- € für beide Apartments zusammen erwirtschaftet. Ein zusätzliches Hausgeld fällt nicht an. Die Mieterträge sind indexiert und erhöhen sich entsprechend.

CODE DU BIEN: 25004077 - 63225 Langen

## Détails des commodités

- Gas-Zentralheizung
- Iso-Glas Kunststofffenster
- Fliesen im Duschbad
- Teppichboden im Zimmer und Eingangsbereich
- Pantry-Küche
- Garderobe

**CODE DU BIEN: 25004077 - 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 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, A 661 und A 3, die Bundesstraßen B 3 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: 25004077 - 63225 Langen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.1.2036.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 327.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 80.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

**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.



**CODE DU BIEN: 25004077 - 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](http://www.von-poll.com)