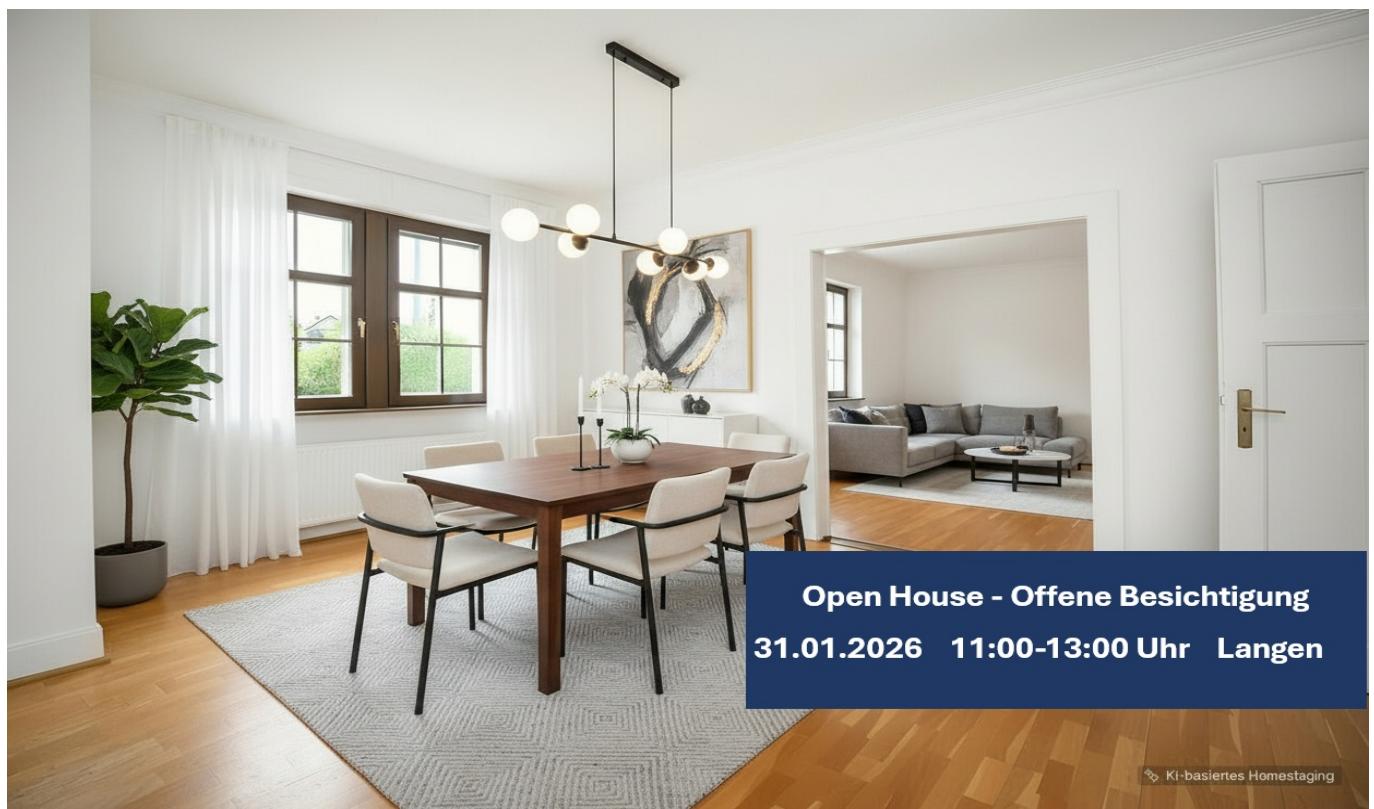


Langen – Oberlinden

## Résidence familiale au charme historique

**CODE DU BIEN: 25004041**



**PRIX D'ACHAT: 873.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 522 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

- 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: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25004041	Prix d'achat	873.000 EUR
Surface habitable	ca. 190 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	6	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Salles de bains	2		
Année de construction	1914		
Place de stationnement	1 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	307.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.06.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1914

CODE DU BIEN: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## La propriété



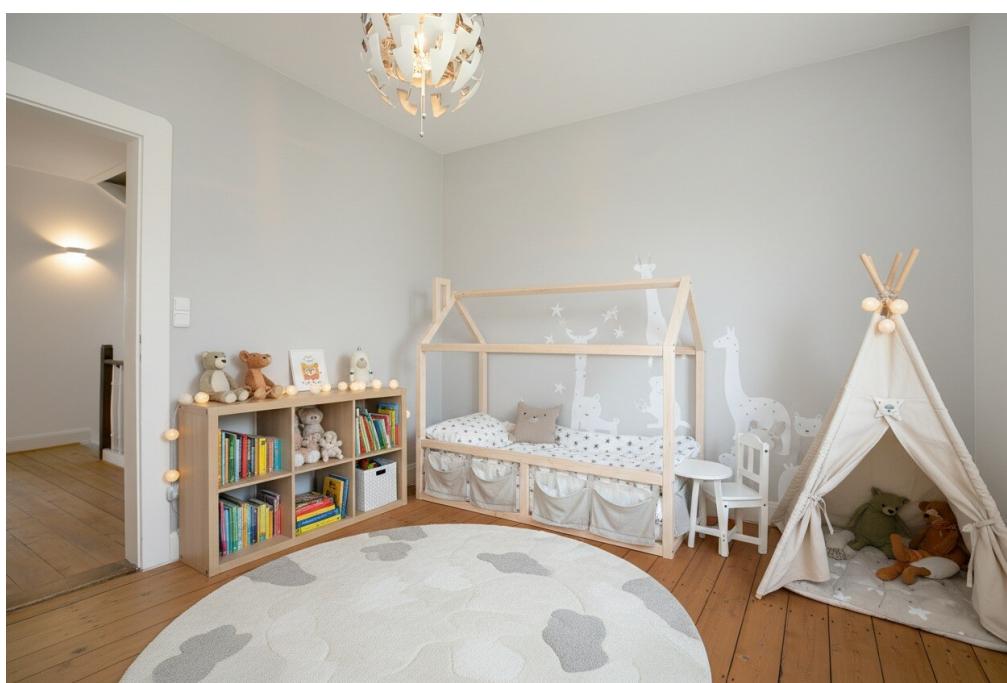
CODE DU BIEN: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## La propriété



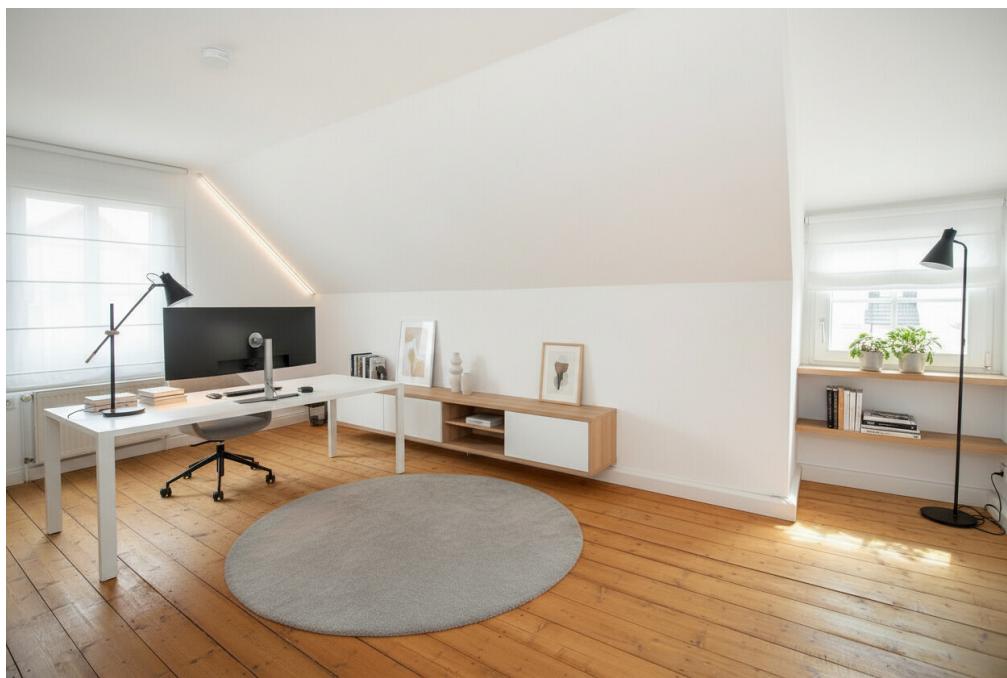
CODE DU BIEN: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## La propriété



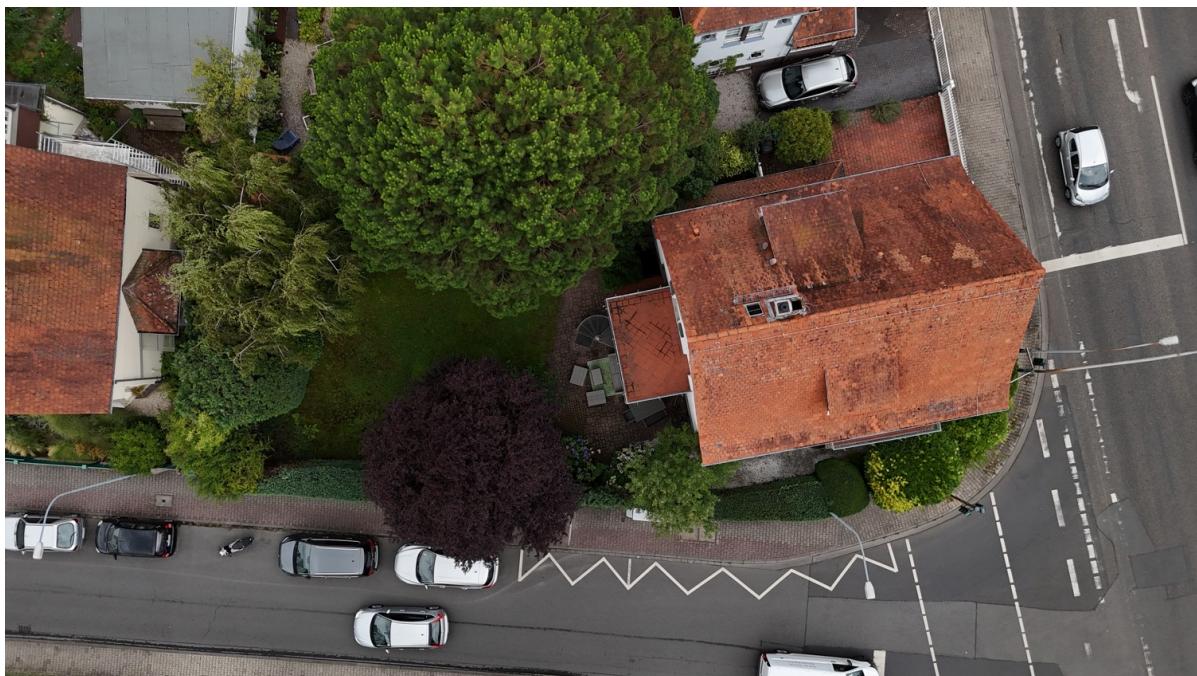
CODE DU BIEN: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## 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: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## Une première impression

Bienvenue dans cette maison individuelle soigneusement entretenue, construite en 1914, où le charme historique se mêle au confort moderne. Dès l'entrée, un hall accueillant aux détails raffinés crée une ambiance particulière. Les hauts plafonds et les parquets en bois massif restaurés confèrent à la maison une élégante impression d'espace. Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger, caractérisé par sa luminosité et son agencement harmonieux – idéal pour des soirées conviviales ou des moments de détente en famille. La cuisine donne directement sur la terrasse fermée, offrant un espace abrité pour les repas en toute saison. Un escalier mène à la terrasse ouverte. À l'étage, trois chambres aux proportions harmonieuses et une salle de bains moderne baignée de lumière naturelle, rénovée avec soin en 2014, vous attendent. Le balcon attenant, avec sa vue sur la verdure environnante, invite à la détente. Un autre petit balcon est accessible depuis l'une des chambres. Les combles aménagés offrent trois pièces supplémentaires et une salle de bain moderne avec baignoire et douche, rénovée en 2014. Ils sont parfaits comme chambre d'enfant, bureau ou chambre d'amis. Le jardin paysager, exposé plein sud et baigné de soleil, comprend un abri de jardin, un système d'arrosage automatique et offre un vaste espace pour jouer, jardiner ou se détendre – un véritable petit havre de paix. Une large allée avec portail électrique garantit confort et intimité et offre un grand espace de stationnement. Le sous-sol comprend des espaces de rangement pratiques, une buanderie séparée et un système de chauffage moderne installé en 2024. En résumé : cette maison allie le charme de l'ancien au confort moderne et est un lieu où toute la famille se sentira comme chez elle.

**CODE DU BIEN: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## 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: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## 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](mailto:dreieich@von-poll.com)

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

---

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