

Langen

## Appartement de ville attrayant avec pièce supplémentaire séparée (10 m<sup>2</sup>)

CODE DU BIEN: 25004052



PRIX D'ACHAT: 229.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 44,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25004052 - 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: 25004052 - 63225 Langen**

## En un coup d'œil

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25004052                |
| Surface habitable      | ca. 44,5 m <sup>2</sup> |
| Pièces                 | 2                       |
| Chambres à coucher     | 1                       |
| Salles de bains        | 1                       |
| Année de construction  | 2019                    |
| Place de stationnement | 2 x surface libre       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 229.000 EUR                                                               |
| Type                         | Attique                                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

CODE DU BIEN: 25004052 - 63225 Langen

## Informations énergétiques

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Chauffage                                        | bois       |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.09.2035 |
| Source<br>d'alimentation                         | Pellet     |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 116.40 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2018                      |

CODE DU BIEN: 25004052 - 63225 Langen

## La propriété



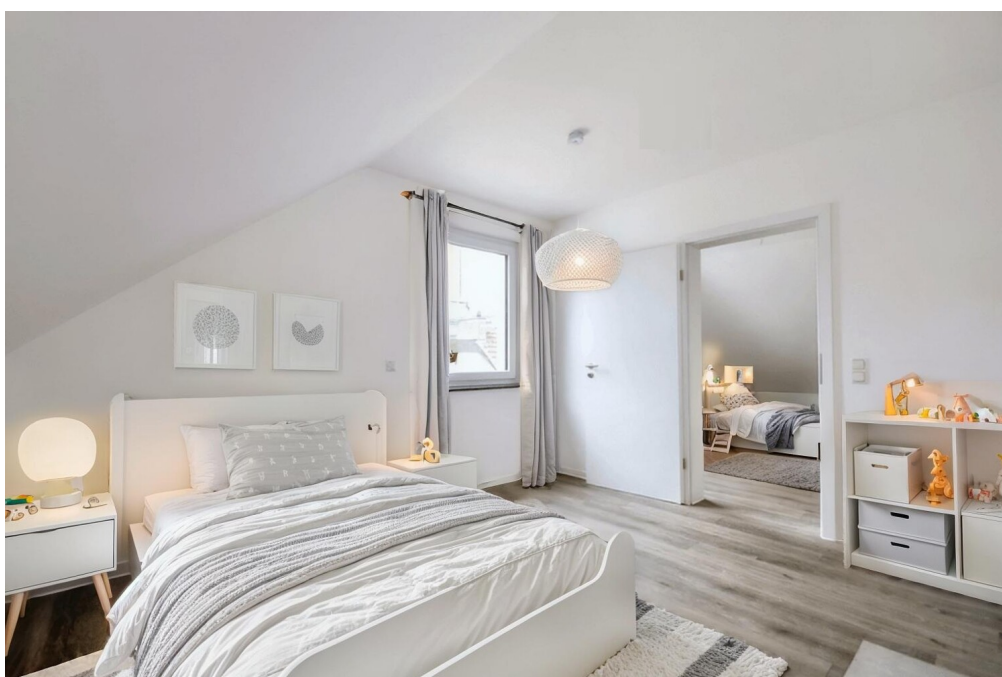
CODE DU BIEN: 25004052 - 63225 Langen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004052 - 63225 Langen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004052 - 63225 Langen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004052 - 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: 25004052 - 63225 Langen

## Une première impression

Ce superbe appartement-terrasse de 2 à 3 pièces, jamais habité et en parfait état, se situe dans un immeuble de 5 appartements bien entretenu, en plein cœur de Langen, directement sur la très fréquentée Bahnstraße. Commerces, cafés, transports en commun et toutes les commodités sont à deux pas. L'appartement comprend un séjour/salle à manger ouvert avec cuisine intégrée et accès à un balcon ensoleillé. Les raccordements de la cuisine sont déjà installés. La salle de bains est équipée d'une baignoire et bénéficie d'une belle luminosité naturelle. On trouve également un petit débarras avec raccordement pour lave-linge et une chambre calme. Un atout majeur : une pièce supplémentaire d'environ 10 m<sup>2</sup>, à votre disposition exclusive, idéale pour un bureau, une chambre d'amis, une chambre d'enfant ou un atelier. Une cave privative offre un espace de rangement supplémentaire. Deux places de parking dans la cour sont également incluses, vous garantissant un stationnement facile juste à côté de l'immeuble.

CODE DU BIEN: 25004052 - 63225 Langen

## Détails des commodités

- 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.

CODE DU BIEN: 25004052 - 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, 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: 25004052 - 63225 Langen

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25004052 - 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](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)