

Langen

???????????????? ????/?????
???????????? ???? ?

?????? ??: 25004039



???? ??: 648.000 EUR • ??: ca. 121 m² • ??: 4

??????? ???????: 25004039 - 63225 Langen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ?? ? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25004039 - 63225 Langen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25004039	????? ??????	648.000 EUR
???????????	ca. 121 m²	???????????	??????????
?????????	4	???????????	Käuferprovision
?????????? ???	3		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
??????????	1		beurkundeten
????? ????????????	2018		Kaufpreises
		?????????	???????
		???????????	
		????????????????????	ca. 18 m²
		??????	
		???????	????????, WC
			???????????, ??????
			????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25004039 - 63225 Langen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	??????? ??????? ????????????	42.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	15.08.2028	?????????? ?????????????? ??????????	A
????? ????????????	???????? ??????? ????????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2018

???????? ??????????: 25004039 - 63225 Langen

?? ?????????



??????? ???????: 25004039 - 63225 Langen

?? ????????



???????? ??????????: 25004039 - 63225 Langen

?? ?????????



??????? ?????????: 25004039 - 63225 Langen

?? ????????



???????? ?????: 25004039 - 63225 Langen

?? ???????



??????? ???????: 25004039 - 63225 Langen

?? ????????



???????? ??????????: 25004039 - 63225 Langen

?? ?????????



??????? ?????????: 25004039 - 63225 Langen

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25004039 - 63225 Langen

??? ?????? ??????????

????????? ?????????? ??????????: ?????????? ?????????? ?????????? ?? ??????????
?????. ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ??????
????????? ?? ?????????? ????????? 121 z.z. ??? ?? ?????????? ?????????? ??????????
?? 2017 ?? ?????????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??
?? ?????? ?????????? ?????? ???. ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??????
????????? ?? ?????? ?? ?? ?????????? ?????????? ???????????. ?????? ??????,
???? ?????????? ??????, ?????????? ??????, ?????? ?????????? ?? ??????????
????????? ?????? ?????????? z.z., ?????? ?? ?????? ?? ?? ??????????
????????? ?????????? z ?????????? ?????????? ?????????? ?? ?? ?????? ??
????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ?????????? ??????
?? ?????????? ?????????? ?? ?? ?? ?????? ??????. z ?????? ?? ?????? ??????
?? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?????? ???. ?? ?????? ??????????
????????? ?? z ?????????? ?????????? ?????? ?????? ??????
????????? ?????????? ?? ?????????? z ?????? ?????? ?????? ?? ?????????? ??
????????? ?????? ?????????? ?? ???????????, z ?????? ?????????? ?????? ?? ??
??????????. ?????? ?? ?????????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ??????????
????????? ?? ?????????? ?????? ?? ?? ?????????? ?????????? ???????????. ?? WC
????????? ?????????? ?????? ?? ?? ?????????? z ?????????? ?????????? ?? ??
?? ?????????? ?????????? ?? ?????? ??????????, ?????????? ?????? ?????????? z,
??????????, ?????????? ?? ?? ?????????? ?????????? ??????. ?? ??????????
????????? ?????? ?? ?????????? ?????? z ?????????? ?????????? ?????? ?? ?? ??
?????? ?????????? ??????, ?????????? ?????? ?????? ???????????. ??
????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?? ?? ?????? ?? ?? ?? 50.000
€, ?????????? ?????? ?? ?????? ?????????? ?? ?? ?????? ?? ?? ??????????
????????? ?? ?????????? ??????????. ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ??
????????? ?????????? ?? ?????????? ???????????. ?????????? ??????, ?????????,
????????? ?? ?????????? ?? ?? ?? ?????? ?????????? ?????????? ?? ??????
?????????, ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??
??????????. ?? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?? ?????? ?????????? ??
????????? ?? ?????????? ??????. ??? z ?????????? ?????????? ??????????
?? ?????? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?????? ??????????
????? ?????????? ?? ?? ?????????? ?? ?? ?? ?????????? ?? ?????????? ??
????????? ?? ?? ?????????? ?? ?? ?????????? ?? ?? ?? ?????? ??????????
????????? ?? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ??
????????? ?????????? ???????????. ?????????? ?? ?? ?????? ?? ?? ?? ??????
?? ?? ?????????? ?????????? ??????????.

??????? ???????: 25004039 - 63225 Langen

???????????????? ???? ?????????

- Passivhausbauweise
- Fernwärme
- Energieeffizienzklasse 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

??????? ???????: 25004039 - 63225 Langen

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25004039 - 63225 Langen

????? ??????????????

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 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.

???????? ??????????: 25004039 - 63225 Langen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: dreieich@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com