

Langen - Oberlinden

Οικογενειακή κατοικία με ιστορική γοητεία

Αριθμός ακινήτου: 25004041



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 849.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 190 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 522 m²

Αριθμός ακινήτου: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25004041
Επιφάνεια	ca. 190 m ²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	8
Κατάσταση του ακινήτου	6
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	1914
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης

Τιμή αγοράς	849.000 EUR
σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	307.00 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	10.06.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1914

Αριθμός ακινήτου: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06103 - 48 62 90

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Μια πρώτη εντύπωση

Καλώς ήρθατε σε αυτή την όμορφα διατηρημένη μονοκατοικία, χτισμένη το 1914, όπου η ιστορική γοητεία συναντά την άνεση της σύγχρονης ζωής. Μπαίνοντας, σας υποδέχεται ένα φιλόξενο χολ με κομψές λεπτομέρειες που δημιουργούν μια ξεχωριστή ατμόσφαιρα. Τα ψηλά ταβάνια και τα αναπαλαιωμένα ξύλινα δάπεδα προσδίδουν στο σπίτι μια κομψή ευρυχωρία. Στο ισόγειο, θα βρείτε έναν ενιαίο χώρο καθιστικού και τραπεζαρίας, που χαρακτηρίζεται από τη φωτεινότητα και την αρμονική του διάταξη - ιδανικό για ζεστά βράδια ή χαλαρωτικές ώρες με την οικογένεια. Η κουζίνα προσφέρει άμεση πρόσβαση στην κλειστή βεράντα, παρέχοντας έναν στεγασμένο χώρο για γεύματα σε κάθε καιρό. Μια σκάλα οδηγεί στην ανοιχτή βεράντα. Στον επάνω όροφο, υπάρχουν τρία δωμάτια με καλές αναλογίες και ένα μοντέρνο μπάνιο με φυσικό φως, το οποίο ανακαινίστηκε σε υψηλό επίπεδο το 2014. Το διπλανό μπαλκόνι, με θέα στο γύρω πράσινο, σας προσκαλεί να χαλαρώσετε. Ένα ακόμη μικρό μπαλκόνι είναι προσβάσιμο από ένα από τα υπνοδωμάτια. Η ανακαινισμένη σοφίτα προσφέρει τρία επιπλέον δωμάτια και ένα μοντέρνο μπάνιο με μπανιέρα και ντους, ανακαινισμένο το 2014, και είναι ιδανικό ως παιδικό δωμάτιο, γραφείο ή χώρος επισκεπτών. Ο όμορφα διαμορφωμένος κήπος, με νότιο προσανατολισμό και ηλιόλουστο, διαθέτει υπόστεγο κήπου, αυτόματο σύστημα άρδευσης και άφθονο χώρο για παιχνίδι, κηπουρική ή χαλάρωση - ένας πραγματικός μικρός παράδεισος. Ένας φαρδύς δρόμος με ηλεκτρική πύλη εξασφαλίζει άνεση και ιδιωτικότητα και παρέχει άφθονο χώρο στάθμευσης. Το υπόγειο προσφέρει πρακτικό αποθηκευτικό χώρο, ξεχωριστό δωμάτιο πλυντηρίων και ένα σύγχρονο σύστημα θέρμανσης που εγκαταστάθηκε το 2024. Με λίγα λόγια: Αυτό το σπίτι συνδυάζει την ιστορική γοητεία με τις σύγχρονες ανέσεις και είναι ένα μέρος όπου όλη η οικογένεια μπορεί να νιώσει σαν στο σπίτι της.

Αριθμός ακινήτου: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 307.00 kwh/(m²*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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25004041 - 63225 Langen - Oberlinden

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: dreieich@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com