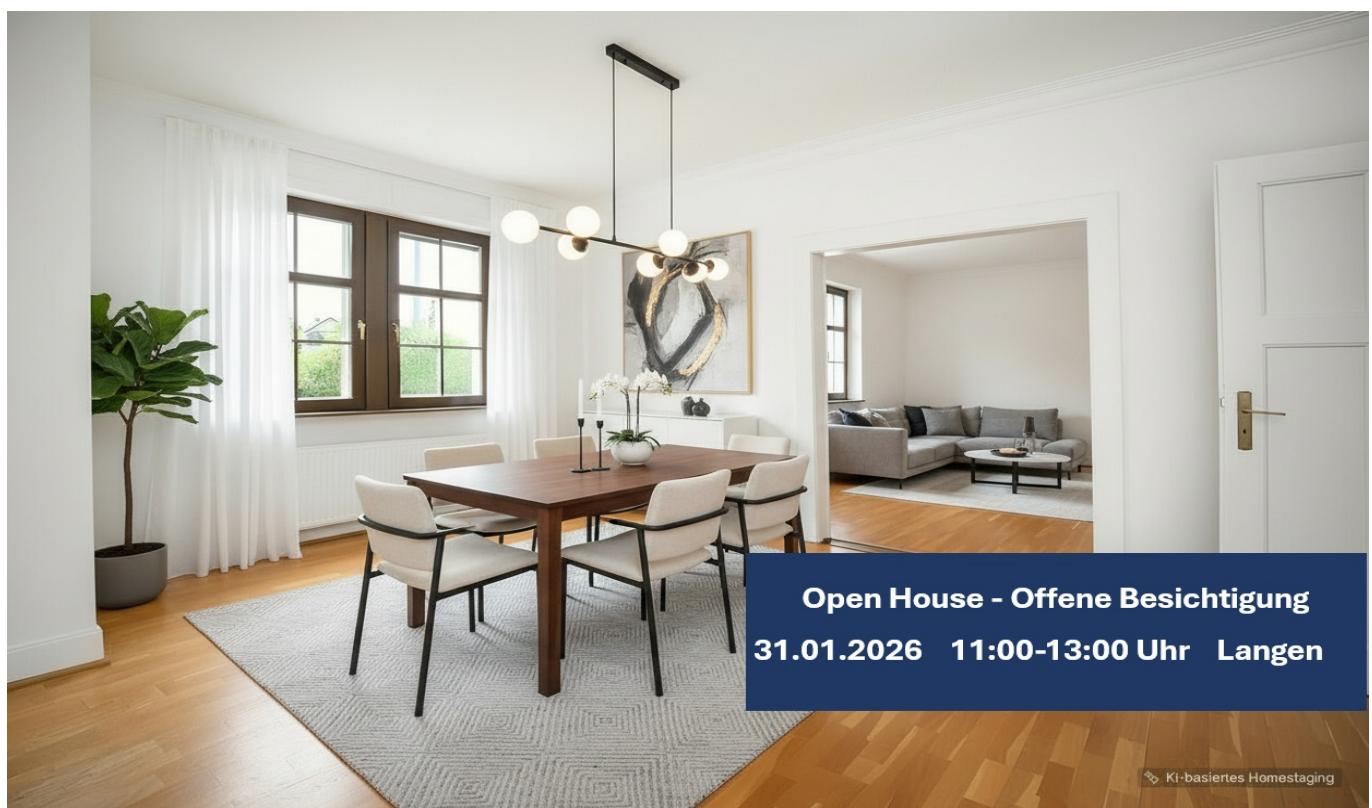


Langen – Oberlinden

## Családbarát rezidencia történelmi bájjal

VP azonosító: 25004041



VÉTELÁR: 873.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 522 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## Áttekintés

VP azonosító	25004041	Vételár	873.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 190 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	6	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1914		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	307.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.06.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1914

VP azonosító: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## Az ingatlan



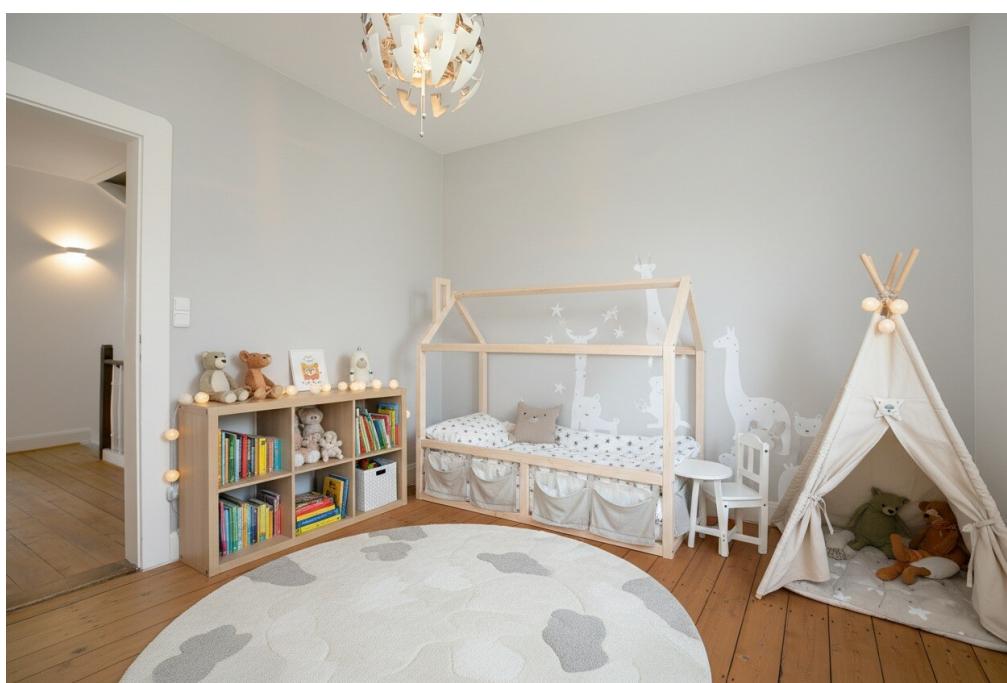
VP azonosító: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## Az ingatlan



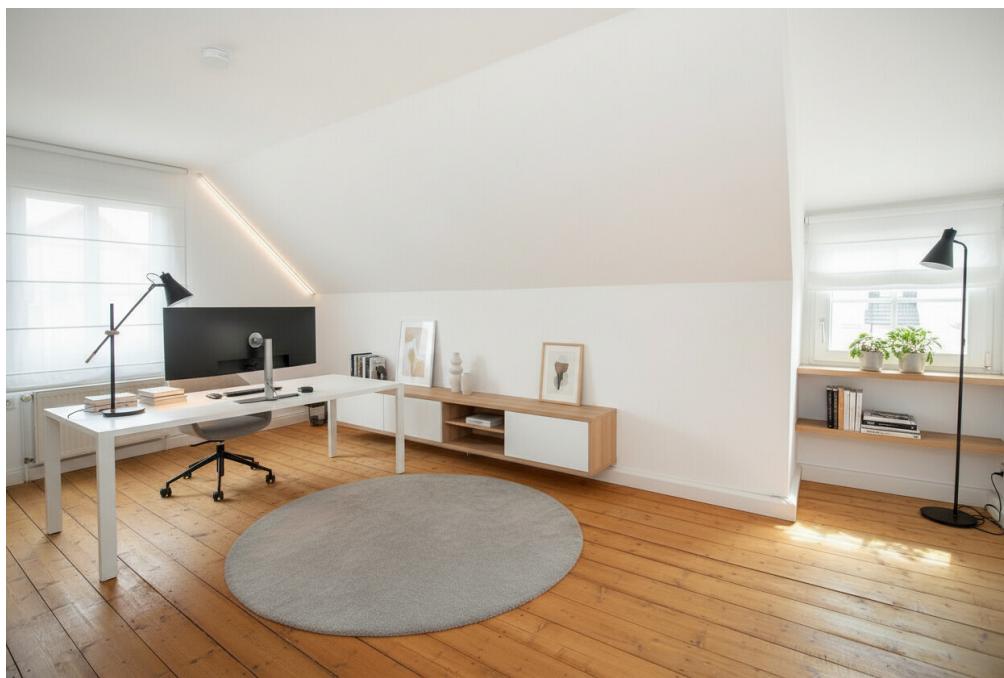
VP azonosító: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## Az ingatlan



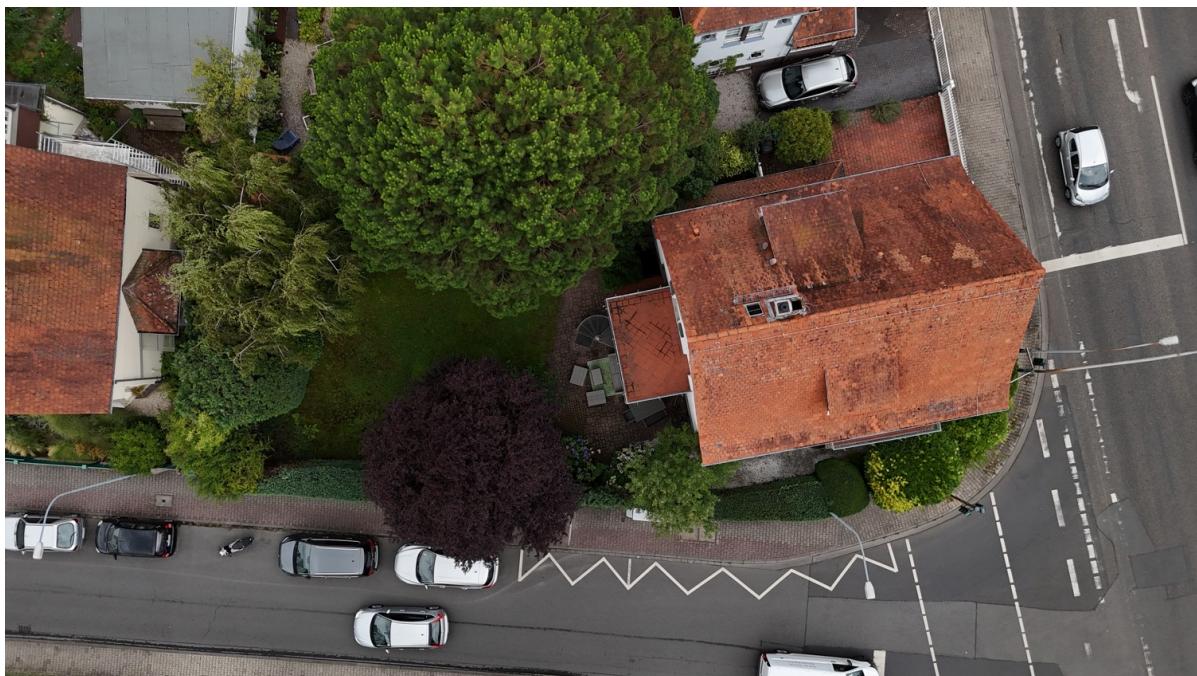
VP azonosító: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## Az elso benyomás

Üdvözöljük ebben a szeretettel karbantartott, 1914-ben épült családi házban, ahol a történelmi báj találkozik a modern lakhatási kényelemmel. Belépéskor egy hívogató eloszoba fogadja, stílusos részletekkel, amelyek különleges hangulatot teremtenek. A magas mennyezet és a felújított keményfa padló elegáns tágasságot kölcsönöz a háznak. A földszinten egy nyitott teru nappali és étkezo található, amelyet világos és harmonikus elrendezés jellemez – ideális a kellemes estékhez vagy a családi pihenéshez. A konyhából közvetlenül a zárt teraszra jutunk, amely bármilyen időben védett helyet biztosít az étkezésekhez. Egy lépcso vezet a nyitott teraszra. Az emeleten három arányos szoba és egy modern, természetes fénnyel megvilágított fürdoszoba található, amelyet 2014-ben magas színvonalon újítottak fel. A szomszédos erkély, ahonnan kilátás nyílik a környező zöld környezetre, csábít idozésre. Az egyik hálószobából egy további kis erkélyre lehet feljutni. Az átalakított tetötér további három szobát és egy modern, káddal és zuhanyzóval felszerelt fürdoszobát kínál, amelyet 2014-ben újítottak fel, és ideális gyerekszobaként, irodának vagy vendégszobának. A szépen parkosított, déli fekvésű, napsütötte kertben kerti fészer, automata öntözorendszer és rengeteg hely áll rendelkezésre játkéra, kertészkedésre vagy pihenésre – egy igazi kis paradicsom. A széles, elektromos kapuval ellátott kocsifelhajtó kényelmet és magánéletet biztosít, valamint boséges parkolási lehetoséget biztosít. Az alagsorban praktikus tárolóhelyek, külön mosókonyha és egy 2024-ben telepített modern futési rendszer található. Röviden: Ez a ház a történelmi bájt ötvözi a modern kényelemmel, és olyan hely, ahol az egész család teljesen otthon érezheti magát.

**VP azonosító: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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