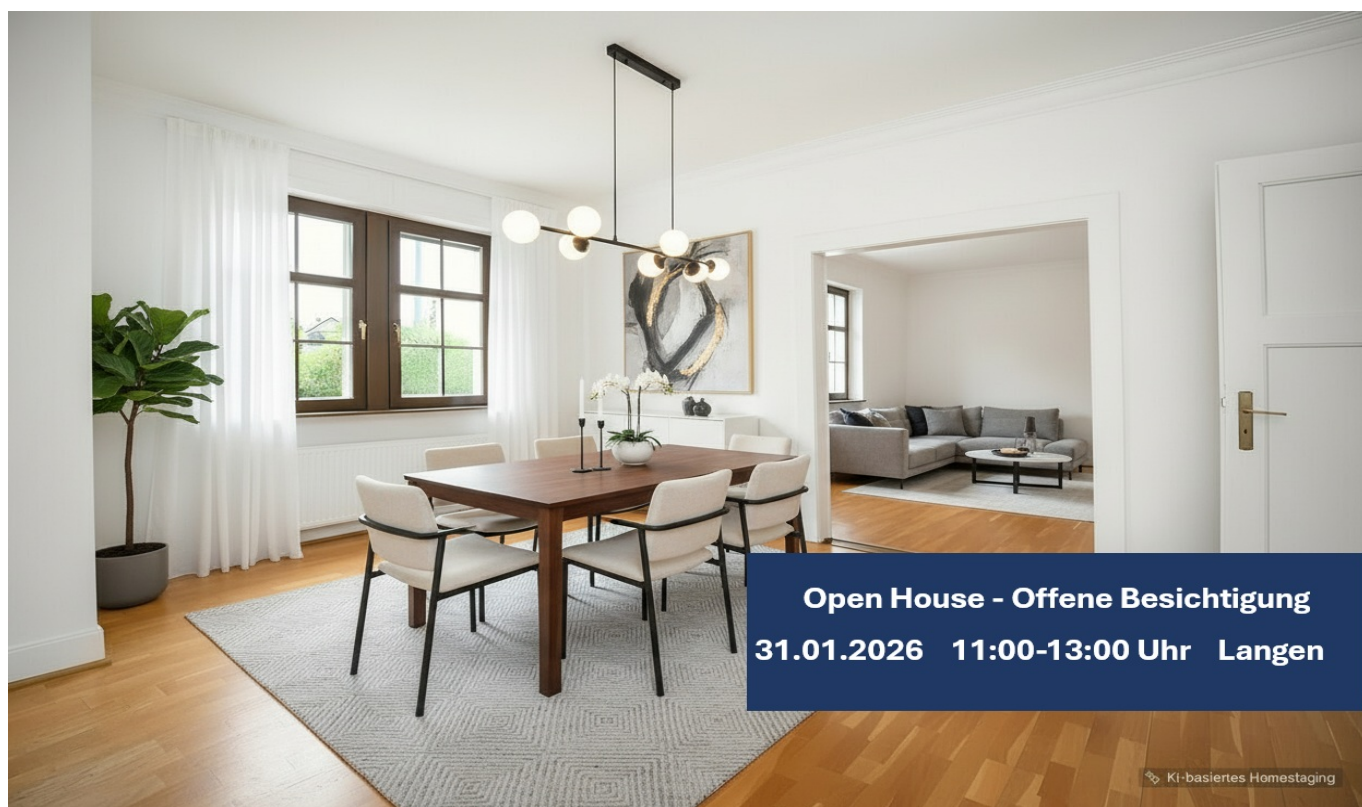


Langen – Oberlinden

# Residenza adatta alle famiglie con fascino storico

Codice oggetto: 25004041



**Open House - Offene Besichtigung**  
**31.01.2026 11:00-13:00 Uhr Langen**

KI-basiertes Homestaging

**PREZZO D'ACQUISTO: 873.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 522 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25004041
Superficie netta	ca. 190 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1914
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	873.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	307.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	10.06.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1914

Codice oggetto: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## La proprietà





Codice oggetto: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## La proprietà



Codice oggetto: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## La proprietà



Codice oggetto: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## La proprietà





Codice oggetto: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## La proprietà



Codice oggetto: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## La proprietà



Codice oggetto: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## La proprietà





Codice oggetto: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## La proprietà





Codice oggetto: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## La proprietà





Codice oggetto: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## La proprietà





Codice oggetto: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## Una prima impressione

Benvenuti in questa casa indipendente, costruita nel 1914 e curata con cura, dove il fascino storico incontra il comfort abitativo moderno. Entrando, sarete accolti da un accogliente ingresso con dettagli di stile che creano un'atmosfera speciale. Gli alti soffitti e i pavimenti in legno restaurati conferiscono alla casa un'elegante spaziosità. Al piano terra troverete una zona giorno e pranzo open space, caratterizzata da luminosità e disposizione armoniosa, ideale per serate conviviali o momenti di relax in famiglia. La cucina offre accesso diretto alla terrazza chiusa, offrendo uno spazio riparato per i pasti in qualsiasi condizione atmosferica. Una scala conduce alla terrazza aperta. Al piano superiore, tre camere ben proporzionate e un bagno moderno con luce naturale, ristrutturato con standard elevati nel 2014. Il balcone adiacente, con vista sul verde circostante, invita a soffermarsi. Un ulteriore piccolo balcone è accessibile da una delle camere da letto. La mansarda ristrutturata offre tre stanze aggiuntive e un bagno moderno con vasca e doccia, ristrutturato nel 2014, ed è ideale come camera dei bambini, ufficio o zona ospiti. Il giardino curato con cura, esposto a sud e soleggiato, dispone di una casetta da giardino, un sistema di irrigazione automatico e tanto spazio per giocare, fare giardinaggio o rilassarsi: un vero piccolo paradiso. Un ampio vialetto d'accesso con cancello elettrico garantisce comodità e privacy e offre un ampio parcheggio. Il seminterrato offre pratici spazi di stoccaggio, una lavanderia separata e un moderno impianto di riscaldamento installato nel 2024. In breve: questa casa combina il fascino storico con i comfort moderni ed è un luogo dove tutta la famiglia può sentirsi completamente a casa.



Codice oggetto: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden**

## Tutto sulla posizione

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, A 661 und A 3, die Bundesstraßen B 3 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.

Codice oggetto: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Codice oggetto: 25004041 - 63225 Langen – Oberlinden

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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