

Langen

Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit Gartenambiente und Erker-Charme in Waldrandlage

Codice oggetto: 26004019



PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 159 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 316 m²

Codice oggetto: 26004019 - 63225 Langen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26004019 - 63225 Langen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26004019
Superficie netta	ca. 159 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1968

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 34 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26004019 - 63225 Langen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	227.70 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	21.04.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

Codice oggetto: 26004019 - 63225 Langen

La proprietà



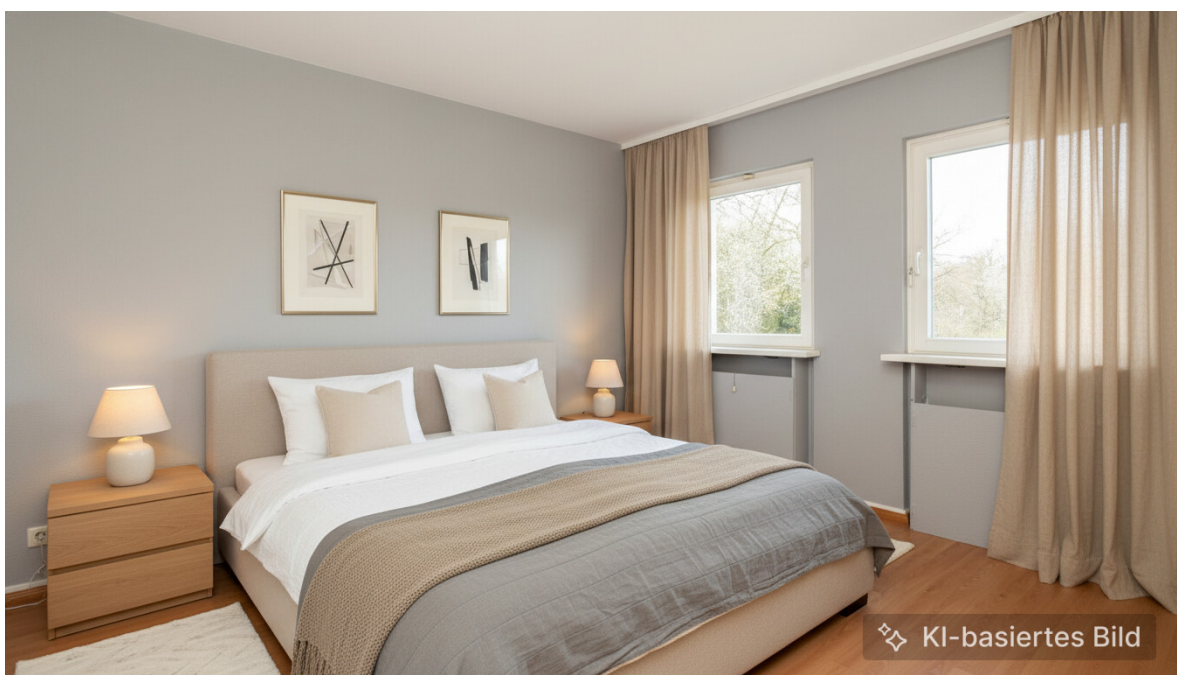
Codice oggetto: 26004019 - 63225 Langen

La proprietà



Codice oggetto: 26004019 - 63225 Langen

La proprietà



Codice oggetto: 26004019 - 63225 Langen

La proprietà



Codice oggetto: 26004019 - 63225 Langen

La proprietà



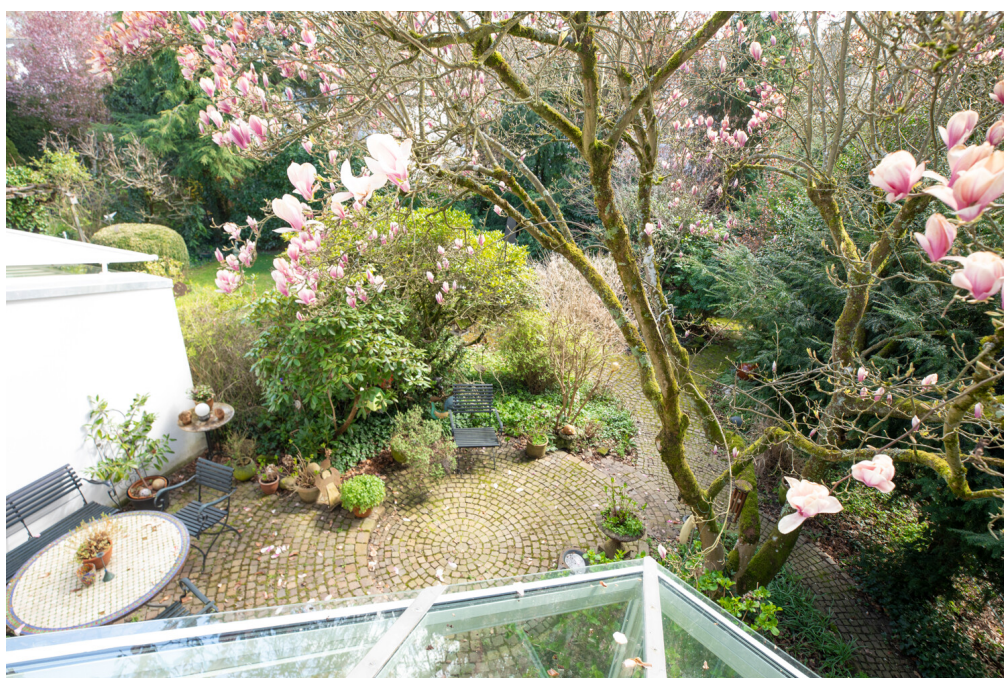
Codice oggetto: 26004019 - 63225 Langen

La proprietà



Codice oggetto: 26004019 - 63225 Langen

La proprietà



Codice oggetto: 26004019 - 63225 Langen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Codice oggetto: 26004019 - 63225 Langen

Una prima impressione

Dieses gepflegte Haus präsentiert sich als ansprechende Doppelhaushälfte in massiver Bauweise und in Waldrandnähe. Mit einer Wohnfläche von ca. 159 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 316 m² bietet die Immobilie viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus wurde 1968 erbaut und befindet sich in einem gut erhaltenen Zustand. Im Jahr 1990 wurden umfassende Modernisierungen vorgenommen, die unter anderem den Wintergarten und die Fenster betreffen. Die Heizungsanlage wurde 2020 erneuert.

Die Gesamtfläche verteilt sich auf insgesamt 5 Zimmer. Ein großzügiges Wohnzimmer mit dem gemütlichen Kamin schafft die Basis für gemeinsames Familienleben oder entspanntes Verweilen. Der Wohnbereich ist mit hochwertigem Holzparkett ausgestattet, das eine angenehme Atmosphäre vermittelt. Im Obergeschoss wurden zwei Zimmer zu einem zusammengelegt und mit Laminatboden, der für pflegeleichten Komfort sorgt, ausgelegt. Ein Rückbau ist jederzeit möglich.

Im Kellergeschoss steht den Bewohnern noch weitere Wohnfläche (derzeit als Hobbyraum ausgebaut) zur Verfügung.

Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet und bietet funktionale Ausstattungselemente. Eine praktische Einbauküche ermöglicht komfortables Kochen und bietet Stauraum für alle notwendigen Utensilien.

Für wohlige Wärme sorgt eine Zentralheizung, die ebenfalls im Zuge der letzten Modernisierung erneuert wurde. Die Holz-Isolierfenster sorgen für eine gute Dämmung und tragen zur Energieeffizienz des Hauses bei.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der Erker, der im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen angebaut wurde. Er ergänzt die Wohnfläche sinnvoll und schafft einen lichtdurchfluteten Bereich, der vielseitig genutzt werden kann.

Der Garten ist liebevoll angelegt und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Nutzung im Freien. Ob gesellige Stunden im Kreis der Familie oder entspannte Momente im Grünen – hier findet jeder seinen Platz. Der unmittelbar an das Grundstück angrenzende Wald bietet Ruhe und Erholung. Die Grundstücksgröße von etwa 316 m² reicht aus, um Ihren individuellen Gartenträumen Gestalt zu geben, ohne dabei einen übermäßigen Pflegeaufwand zu erfordern.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Die Modernisierungen und Sanierungen machen die Immobilie auch heute noch zu einer attraktiven Wahl. Die Ausstattung ist auf einem normalen, guten Standard und erfüllt alle Anforderungen an

zeitgemäßes Wohnen.

Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen das richtige Maß an Raum, Funktionalität und wohnlicher Atmosphäre. Sie eignet sich für Paare, kleine Familien oder Personen, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld legen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und beantworten Ihre Fragen.

Codice oggetto: 26004019 - 63225 Langen

Dettagli dei servizi

- Zentralheizung
- Holz-Isolierfenster (2-fach)
- Holzparkett im Wohnzimmer
- Laminat im Obergeschoss
- Badezimmer mit Dusche
- Einbauküche
- Kamin

Codice oggetto: 26004019 - 63225 Langen

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com