

**Langen - Oberer Steinberg**

# Exklusive Erdgeschosswohnung als Neubau

**Codice oggetto: 26004028**



**PREZZO D'ACQUISTO: 929.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 199 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26004028 - 63225 Langen - Oberer Steinberg**

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

**Codice oggetto: 26004028 - 63225 Langen - Oberer Steinberg**

## A colpo d'occhio

|                     |   |                        |   |
|---------------------|---|------------------------|---|
| Codice oggetto      | 26004028                                      | Prezzo d'acquisto      | 929.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 199 m <sup>2</sup>                        | Appartamento           | Piano terra   |
| Vani                | 4   | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 3   | Stato dell'immobile    | Prima occupazione   |
| Bagni               | 3   | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Anno di costruzione | 2026  | Superficie lorda       | ca. 10 m <sup>2</sup>   |
| Garage/Posto auto   | 2 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita) | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

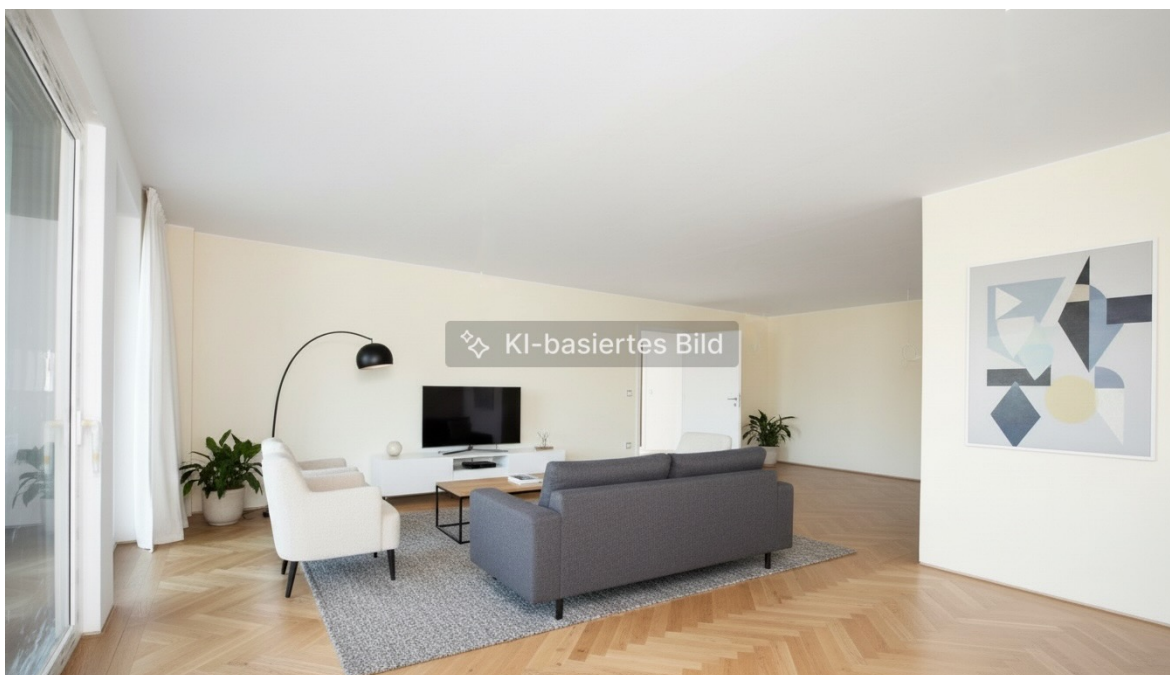
**Codice oggetto: 26004028 - 63225 Langen - Oberer Steinberg**

## Dati energetici

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| Riscaldamento                                 | Pompa di calore<br>idraulica/pneumatica | Certificazione<br>energetica                                      | Attestato<br>Prestazione<br>Energetica |
| Certificazione<br>energetica valido<br>fino a | 28.04.2036                              | Consumo<br>energetico   | 16.40 kWh/m <sup>2</sup> a             |
| Fonte di<br>alimentazione                     | Pompa di calore<br>idraulica/pneumatica | Classe di<br>efficienza<br>energetica                             | A+                                     |
|   |   | Anno di<br>costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 2026                                   |

Codice oggetto: 26004028 - 63225 Langen - Oberer Steinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26004028 - 63225 Langen - Oberer Steinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26004028 - 63225 Langen - Oberer Steinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26004028 - 63225 Langen - Oberer Steinberg

## La proprietà



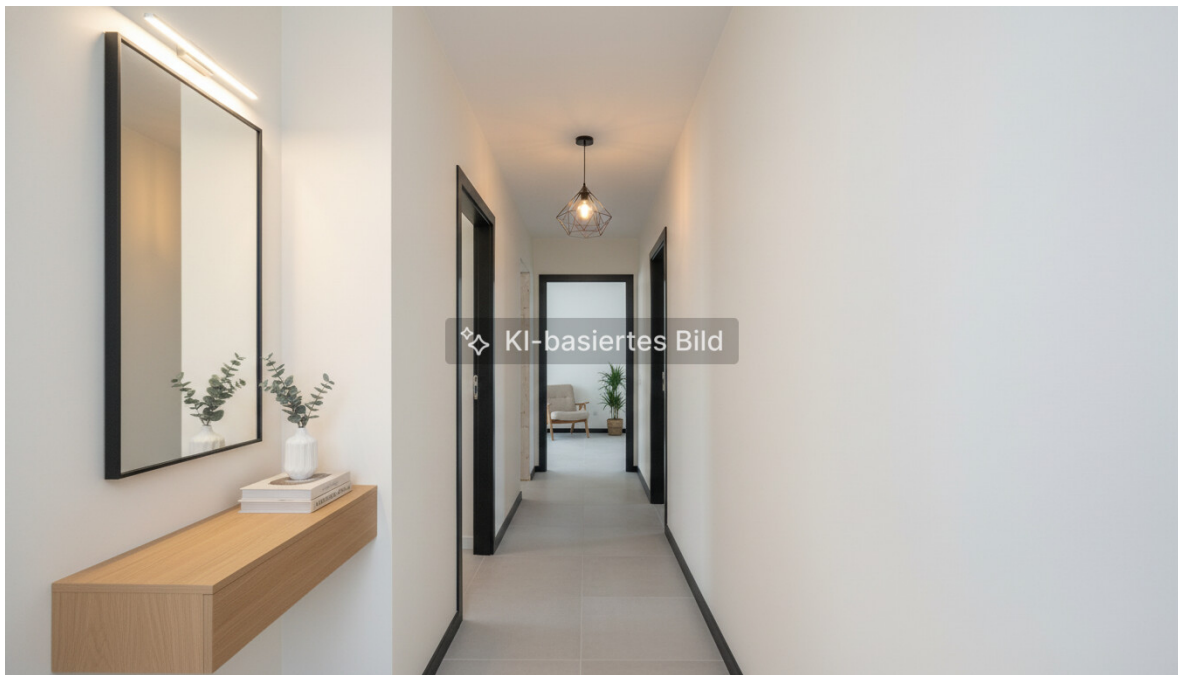
Codice oggetto: 26004028 - 63225 Langen - Oberer Steinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26004028 - 63225 Langen - Oberer Steinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26004028 - 63225 Langen - Oberer Steinberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26004028 - 63225 Langen - Oberer Steinberg

## La proprietà

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

**Codice oggetto: 26004028 - 63225 Langen - Oberer Steinberg**

## Una prima impressione

Gartenleben und Komfort: Stilvolle Erdgeschosswohnung am Steinberg

In bevorzugter Wohnlage am Steinberg in Langen erwartet Sie diese exklusive Erdgeschosswohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 199 m<sup>2</sup>. Das Objekt bietet eine gelungene Kombination aus zeitgemäßem Komfort, höchster Energieeffizienz und moderner Architektur und spricht Menschen an, die Wert auf Qualität und nachhaltige Bauweise legen.

Die Wohnung gehört zu einer kleinen Wohneinheit und zeichnet sich durch ihr elegantes Design sowie einen besonders großzügigen Grundriss aus. Insgesamt stehen Ihnen vier Zimmer zur Verfügung, davon drei Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind – ob als Ruheraum, Arbeitszimmer oder für individuelle Wünsche und Bedürfnisse. Zwei stilvolle Badezimmer, davon ein Bad als Master-Bad en suite, bieten eine komfortable Aufteilung und ausreichend Platz für einen anspruchsvollen Alltag.

Der Erstbezug dieser Immobilie garantiert einen modernen Zustand sowie innovative Haustechnik. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Luft/Wasser-Wärmepumpe, unterstützt durch eine Solaranlage zur Heizungsunterstützung. Dank Lüftungsanlage und Fußbodenheizung wird nicht nur für ein angenehmes Raumklima, sondern auch für eine hohe Energieeffizienz der Klasse A gesorgt. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitern und einen offenen Übergang zum angelegten Garten bietet. Die Terrasse lädt zu entspannenden Stunden im Grünen ein und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Der hochwertige Ausstattungsstandard wird durch die Wahlmöglichkeit zwischen Parkett oder Fliesen bei den Böden ergänzt, womit Ihren persönlichen Vorstellungen bei der Innengestaltung keine Grenzen gesetzt sind.

Selbstverständlich wurde bei der Planung auf Barrierefreiheit geachtet, sodass die Wohnung für alle Lebensphasen geeignet ist. Ein Aufzug im Haus sorgt für zusätzlichen Komfort und erleichtert den Zugang zu den Gemeinschaftsbereichen sowie den Tiefgaragenstellplätzen, die optional erworben werden können. Zur Wohnung gehört außerdem ein praktischer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum für Hobby, Vorräte oder saisonale Gegenstände bietet. Damit verbinden sich Wohnkomfort und Funktionalität zu einer Einheit, in der man sich sofort zuhause fühlen kann.

Das Objekt wird in Kürze fertiggestellt und befindet sich aktuell im Innenausbau. Mit zahlreichen innovativen Ausstattungsmerkmalen und der attraktiven Lage am Steinberg in Langen profitieren Sie von einer gefragten Umgebung mit hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen in die Natur.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser Eigentumswohnung. Hier finden Sie den idealen Rahmen für modernes Wohnen in einer kleinen Gemeinschaft – profitieren Sie von Effizienz, großzügigem Raumangebot und bester Ausstattungsqualität. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26004028 - 63225 Langen - Oberer Steinberg**

## Dettagli dei servizi

- Kleine Wohneinheit
- Barrierefrei
- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Solare Heizungsunterstützung
- Lüftungsanlage
- Fußbodenheizung
- Nach Wahl: Parkett oder Fliesen
- Zwei großzügige Terrassen
- Aufzug
- Zwei Tiefgaragenstellplätze (optional)
- Kellerraum

**Codice oggetto: 26004028 - 63225 Langen - Oberer Steinberg**

## 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, 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.

**Codice oggetto: 26004028 - 63225 Langen - Oberer Steinberg**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26004028 - 63225 Langen - Oberer Steinberg**

## 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)