

Langen

## Neuwertige Maisonettewohnung/Townhouse mit Energieeffizienzklasse A

*Número da propriedade: 25004039*



**PREÇO DE COMPRA: 648.000 EUR • ÁREA: ca. 121 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

Número da propriedade: 25004039 - 63225 Langen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25004039 - 63225 Langen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25004039	Preço de compra	648.000 EUR
Área	ca. 121 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4		
Quartos	3		
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	2018	Área útil	ca. 18 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25004039 - 63225 Langen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	42.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.08.2028	Classificação energética	A
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2018

Número da propriedade: 25004039 - 63225 Langen

## O imóvel



Número da propriedade: 25004039 - 63225 Langen

## O imóvel

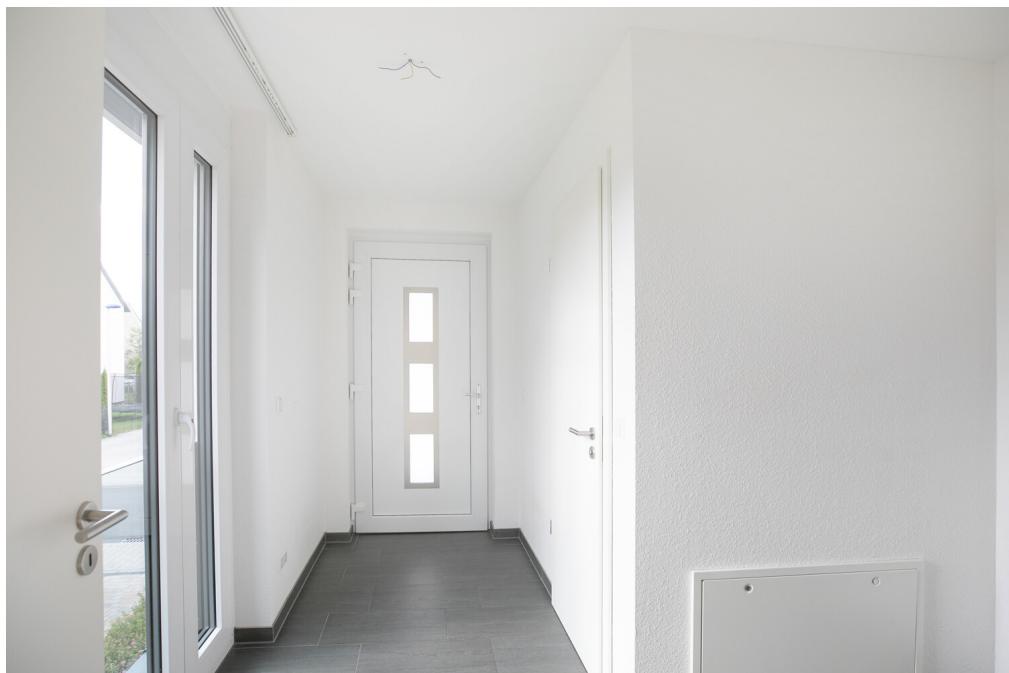


© KI-basiertes Homestaging



Número da propriedade: 25004039 - 63225 Langen

## O imóvel



Número da propriedade: 25004039 - 63225 Langen

## O imóvel



Número da propriedade: 25004039 - 63225 Langen

## O imóvel



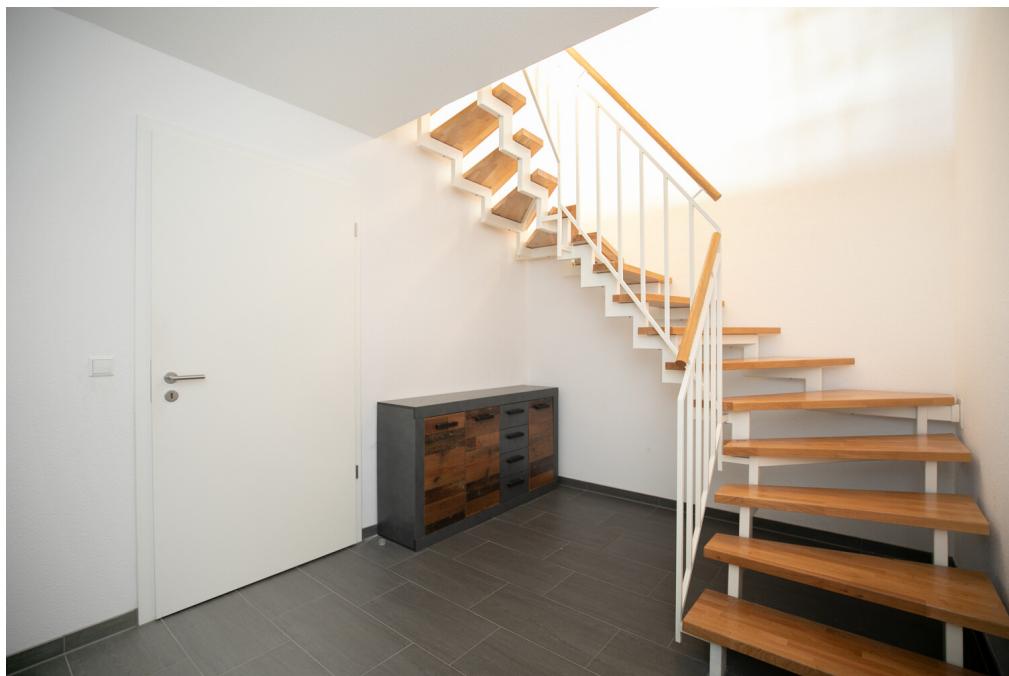
Número da propriedade: 25004039 - 63225 Langen

## O imóvel



Número da propriedade: 25004039 - 63225 Langen

## O imóvel



Número da propriedade: 25004039 - 63225 Langen

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Número da propriedade: 25004039 - 63225 Langen

## Uma primeira impressão

Moderne Maisonette-Wohnung: Energiebewusst Wohnen mit privatem Gartenanteil

Zum Verkauf steht eine exquisit ausgestattete Maisonette-Wohnung in neuwertigem Zustand mit einer Wohnfläche von ca. 121 m<sup>2</sup>. Diese moderne Immobilie wurde im Jahr 2017 fertiggestellt und beeindruckt durch ihre moderne Architektur in Passivhausbauweise sowie ihre hochwertigen Materialien. Die Maisonette-Wohnung präsentiert sich wie ein Reihenendhaus mit Anbindung an ein gepflegtes Mehrfamilienhaus. Zahlreiche Annehmlichkeiten, wie ein eigener Eingang, eigene Unterkellerung, direkter Zugang zu den optionalen Tiefgaragenstellplätzen, etc., machen das Wohnen zu einem besonderen Erlebnis.

Die großzügige Maisonette erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt vier Zimmer, davon drei optimal proportionierte Schlafzimmer und ein komfortables Badezimmer. Der offene und fließende Grundriss im Wohnbereich schafft ein angenehmes Raumgefühl. Die hochwertige Ausstattung spiegelt sich in der modernen und zugleich funktionalen Gestaltung der Räume wider. Der Eingangsbereich führt in den geräumigen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der mit einem direkten Zugang zur Küche verbunden ist. Diese ist mit modernen Einbaugeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltungsmöglichkeiten. Ein Gäste-WC findet sich ebenfalls im Eingangsbereich.

Die Wohnqualität wird durch die Fußbodenheizung in der gesamten Maisonette-Wohnung erhöht, die für behagliche Wärme sorgt oder auch zur Fußbodenkühlung genutzt werden kann und dadurch ein angenehmes Raumklima ermöglicht.

Ein herausragendes Merkmal dieser Immobilie ist die exklusive Gartennutzung mit einem Sondernutzungsrecht, die ein besonderes Maß an Privatsphäre bietet. Zudem besteht die Möglichkeit, zwei Tiefgaragen-Stellplätze für 50.000,- Euro zu erwerben, die einen komfortablen und sicheren Abstellplatz für Ihre Fahrzeuge bieten und den Wohnkomfort erhöhen.

Die Wohnung befindet sich in einer gut erreichbaren Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind in der Nähe und machen die Immobilie besonders attraktiv für Familien und Berufspendler. Ggf. kann ein Hypothekendarlehen zu günstigen Konditionen übernommen werden.

Diese Maisonette-Wohnung vereint zeitgemäßes Design mit einer hochwertigen Ausstattung und energieeffizientem Wohnkomfort. Sie ist sowohl für Familien als auch für Paare geeignet, die großzügigen Wohnraum und einen eigenen Garten in urbaner Lage zu schätzen wissen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese außergewöhnliche Wohnimmobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin kennenzulernen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen gern zur Verfügung.

Número da propriedade: 25004039 - 63225 Langen

## Detalhes do equipamento

- Passivhausbauweise
- Fernwärme
- Energieeffizienzklasse A
- Dreifach-Isolierverglasung
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung, auch als Bodenkühlung nutzbar
- elektrische Rollläden
- Einbauküche
- Terrasse
- Gartennutzung
- Kellerraum mit direktem Zugang zur Tiefgarage in die private Parkbucht mit direktem und unmittelbarem Zugang zur Immobilie.
- Tageslicht-Badezimmer mit Wanne u. Dusche
- Gäste-WC
- optional zwei Tiefgaragenstellplätze

Número da propriedade: 25004039 - 63225 Langen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25004039 - 63225 Langen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.8.2028.

Endenergiebedarf beträgt 42.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

Número da propriedade: 25004039 - 63225 Langen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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