Langen – Oberer Steinberg

Gepflegte Hochparterre-Wohnung in Langen/Steinberg

Objektnummer: 26004032



KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26004032
Wohnfläche	ca. 96 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	475.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	51 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.10.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

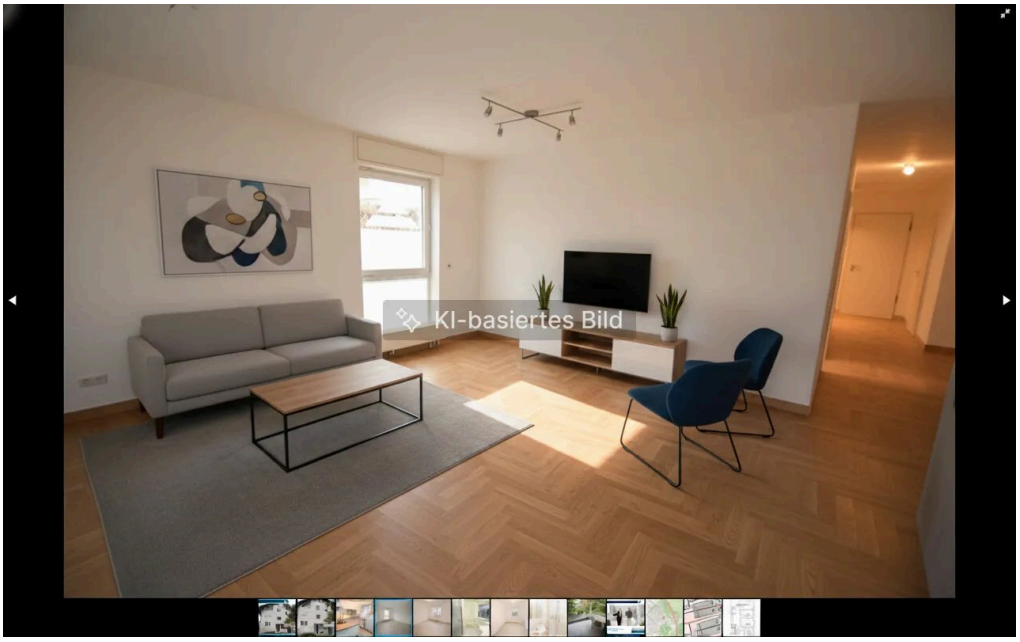
Die Immobilie





Objektnummer: 26004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Die Immobilie

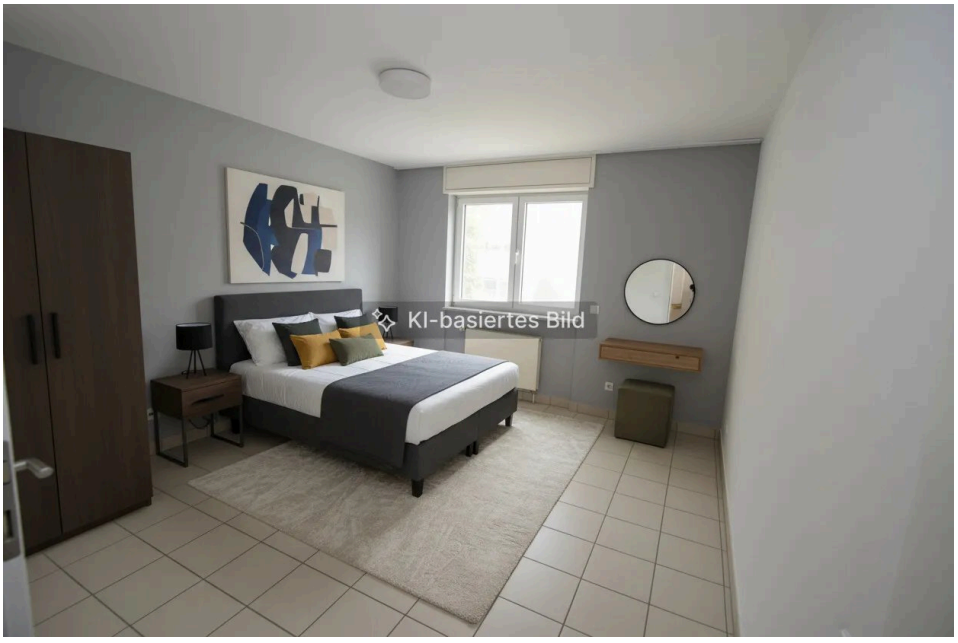




Objektnummer: 26004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Die Immobilie

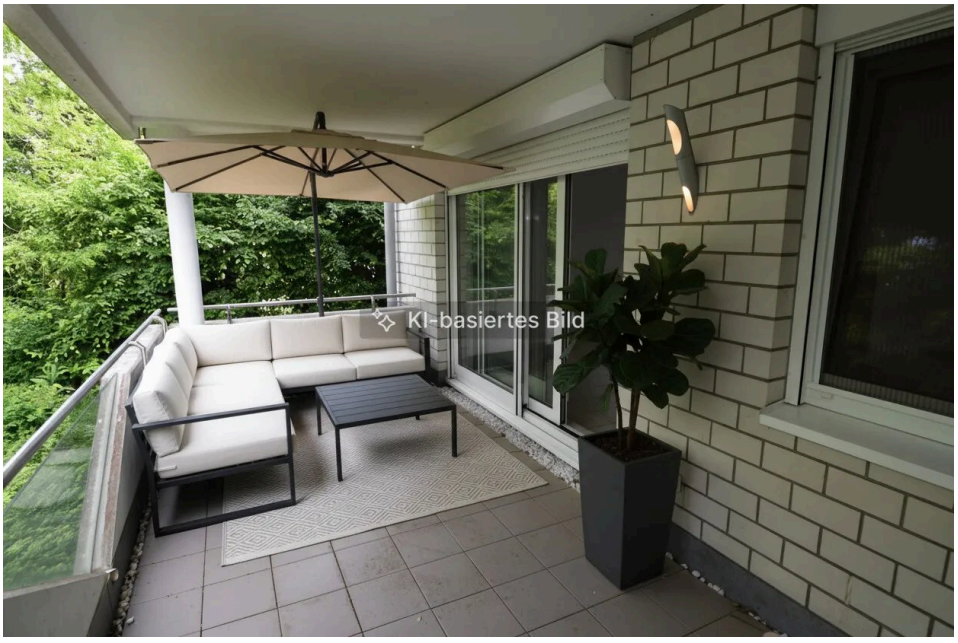




Objektnummer: 26004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Ein erster Eindruck

Lichtdurchflutetes Erdgeschoss mit großzügigem Balkon und offener Küche

Diese großzügige Erdgeschosswohnung bietet mit ca. 96 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause für anspruchsvolle Bewohner. Die Immobilie befindet sich in einer Premium-Wohnlage in Langen/Steinberg und überzeugt durch ihre gehobene Ausstattungsqualität sowie einen gepflegten Zustand. Das Haus wurde 1999 fertiggestellt und spiegelt einen modernen, zeitgemäßen Baustil wider.
Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 vollwertige Badezimmer. Besonders praktisch ist der integrierte Masterbedroom mit Bad en suite, der Privatsphäre und Komfort vereint. Ein weiteres Duschbad sorgt für Flexibilität im Alltag und ergänzt das Raumangebot optimal.
Herzstück der Wohnung ist die offene Küche, die mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet ist. Die Küche ist zeitlos gestaltet, bietet großzügige Arbeitsflächen und viel Stauraum. Moderne Oberschränke mit satinierten Glasfronten sowie eine funktionale Anordnung machen das Kochen und Verweilen besonders angenehm. Küche und Wohnbereich bilden eine harmonische Einheit und große Fenster sorgen für Tageslicht und einen freundlichen Gesamteindruck.
Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und erhöhen die Sicherheit in den eigenen vier Wänden.
Der Wohnbereich öffnet sich auf einen weitläufigen und überdachten Balkon, der auch an regnerischen Tagen zum Verweilen einlädt. Die Balkonfläche ist mit robusten Fliesen versehen und bietet ausreichend Platz für Sitzgelegenheiten. Die umgebende Begrünung sorgt für Privatsphäre und eine angenehme Atmosphäre im Außenbereich.
Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, der als praktische Abstellfläche dient. Ein Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und sicheres Parken im Haus ermöglicht, wird für 25.000,- € zusätzlich mit verkauft.
Mit der Kombination aus zeitgemäßer Architektur, hoher Bauqualität und durchdachtem Grundriss eignet sich diese Eigentumswohnung besonders für Familien, Paare oder Berufspendler, die ein hochwertiges Wohnumfeld in Langen/Steinberg schätzen. Die gepflegte Wohnanlage unterstreicht den Gesamteindruck und lädt dazu ein, das neue Zuhause in vollen Zügen zu genießen. Die Wohnung ist leerstehend und kann jederzeit besichtigt werden.
Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck von diesem attraktiven Wohnangebot zu verschaffen.

Objektnummer: 26004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Ausstattung und Details

- Fliesen
- elektrische Rollläden
- Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten
- Masterbedroom mit Bad en suite
- Duschbad
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz zusätzlich für 25.000,- € zu erwerben

Objektnummer: 26004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich
Tel.: +49 6103 - 48 629 0
E-Mail: dreieich@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com