Langen

Erdgeschosswohnung mit sonniger Terrasse und behaglicher Fußbodenheizung

Objektnummer: 26004051



KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26004051 - 63225 Langen

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

Objektnummer: 26004051 - 63225 Langen

Auf einen Blick

Objektnummer	26004051
Wohnfläche	ca. 96 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26004051 - 63225 Langen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergie-verbrauch	86 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.10.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26004051 - 63225 Langen

Die Immobilie





Objektnummer: 26004051 - 63225 Langen

Die Immobilie

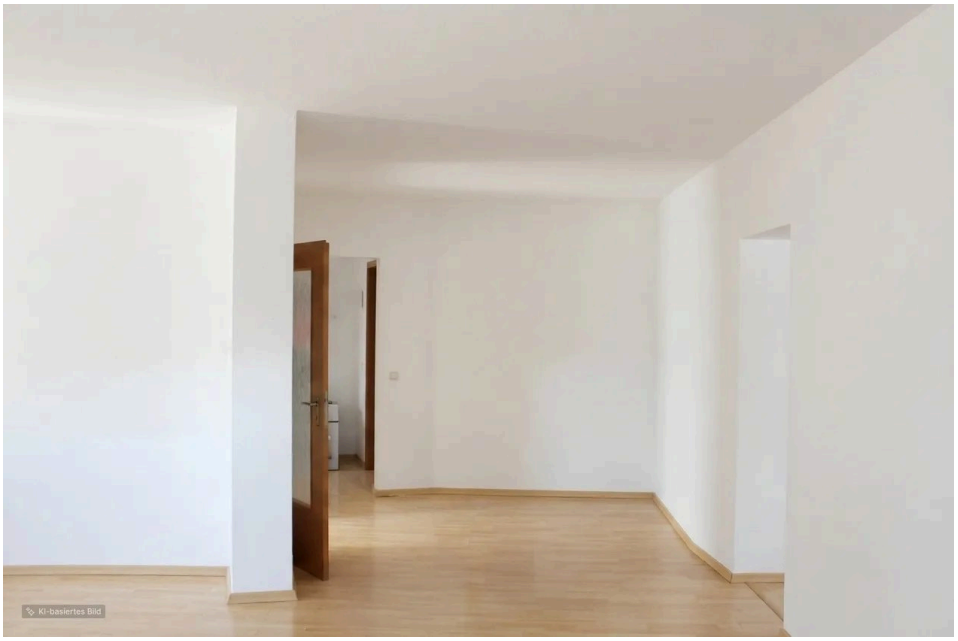




Objektnummer: 26004051 - 63225 Langen

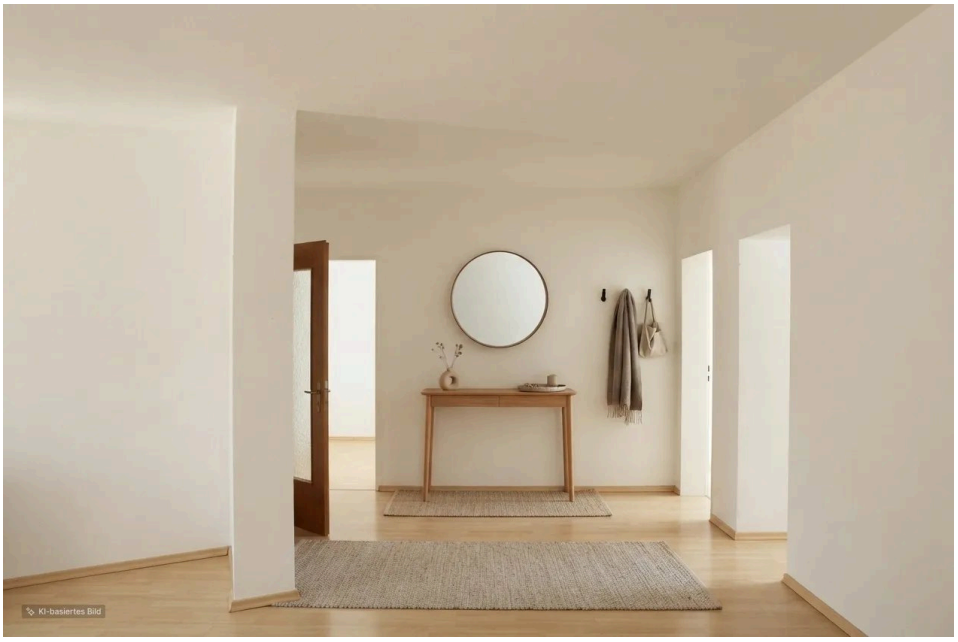
Die Immobilie





Objektnummer: 26004051 - 63225 Langen

Die Immobilie



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

Objektnummer: 26004051 - 63225 Langen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26004051 - 63225 Langen

Ein erster Eindruck

Vierzimmer-Erdgeschosswohnung mit Balkon und Fußbodenheizung

Zentral gelegen und doch ruhig prägt diese Erdgeschosswohnung, deren Atmosphäre sofort ein Gefühl von Geborgenheit vermittelt. Stabioe Holz-Isofenster und Rollläden sorgen jederzeit für eine angenehme Privatsphäre. Die rund 96 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich harmonisch auf vier gut proportionierte Zimmer, in denen Laminat die Wohnräume sanft unterstreicht und einladende Behaglichkeit schafft. Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme, die sich an kühleren Tagen wohltuend durch die Räume zieht.

Bereits beim Betreten entfaltet sich eine angenehme Großzügigkeit. Der zentrale Wohnbereich bietet Raum für individuelle Einrichtungsideen und öffnet sich zum Balkon, der den Blick ins Freie lenkt und an sonnigen Tagen zum entspannten Verweilen einlädt. Die angrenzende Küche ist mit strapazierfähigen Fliesen ausgelegt und bietet Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Runden. Das separate Gäste-WC bringt Komfort in den Alltag, während das Badezimmer mit Wanne, ebenfalls gefliest, den perfekten Rückzugsort für entspannte Momente bietet.

Drei Schlafzimmer laden dazu ein, Ruhe einkehren zu lassen und persönliche Rückzugsorte zu gestalten. Jeder Raum lässt sich flexibel nutzen, sei es als Schlaf-, Kinder oder Arbeitszimmer. Die gepflegte Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung spiegeln den zeitlosen Charakter des Baujahrs 1984 wider, ohne auf modernen Komfort zu verzichten.

Im Untergeschoss wartet ein geräumiger Kellerraum auf neue Ideen, ob als Stauraum oder für Hobbys. Der eigene Doppelparker-Stellplatz in der Tiefgarage erspart die Parkplatzsuche und rundet den Alltag angenehm ab. Das Haus selbst präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, was das Gesamtbild der Wohnung unterstreicht.

Wer die Verbindung aus zentraler Lage, klassischer Substanz, durchdachten Details und bodenständigem Komfort zu schätzen weiß, wird sich hier schnell zuhause fühlen. Ein Ort, an dem jeder Tag seine eigene Qualität entfaltet und in dem das Leben seinen ruhigen, beständigen Rhythmus findet.

Die Wohnung kann ab 01.01.2027 leerstehend übernommen werden.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder Besichtigungstermine zur Verfügung.

Objektnummer: 26004051 - 63225 Langen

Ausstattung und Details

- Holz-Isofenster
- Rolläden
- Fußbodenheizung
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Wanne
- Fliesen in Küche und Badezimmer
- Laminat in Wohnräumen
- Kellerraum
- Tiefgaragen-Stellplatz

Objektnummer: 26004051 - 63225 Langen

Alles zum Standort

Langen (Hessen) besticht als wirtschaftlich dynamische Mittelstadt im Rhein-Main-Gebiet mit rund 39.000 Einwohnern und einer ausgewogenen Bevölkerungsentwicklung. Die zentrale Lage zwischen Frankfurt und Darmstadt macht die Stadt besonders attraktiv für Familien, die von einer hervorragenden Infrastruktur, exzellenter Verkehrsanbindung sowie einem vielfältigen Lebensumfeld profitieren. Die S-Bahn-Station Langen (Hess) ist nur etwa zwei Minuten zu Fuß entfernt, zudem bietet die Nähe zu Autobahnen ideale Verbindungen zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Das renommierte Paul-Ehrlich-Institut sowie ein breit gefächertes Bildungsangebot unterstreichen die hohe Lebensqualität.

Das familienfreundliche Umfeld wird durch zahlreiche Einrichtungen geprägt, die Sicherheit, Gemeinschaft und eine harmonische Entwicklung fördern. Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken – etwa die Apotheke am Bahnhof in nur zwei Minuten Fußweg. Ergänzt wird das Gesundheitsangebot durch das Ärztehaus Bahnstraße und die Asklepios Klinik Langen.

Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Spielplätze wie der Wernerplatz, Parks, das Lichtburg Filmtheater sowie Cafés und Restaurants befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten Raum für gemeinsame Erlebnisse. Langen vereint exzellente Infrastruktur, umfassende Gesundheitsversorgung, vielfältige Bildung sowie Freizeitangebote und präsentiert sich damit als perfektes Zuhause für Familien, die Wert auf Lebensqualität und Gemeinschaft legen.

Objektnummer: 26004051 - 63225 Langen

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: 26004051 - 63225 Langen

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