Langen

Erdgeschosswohnung mit Balkon und behaglicher Wohnatmosphäre auf 65 Quadratmetern

Objektnummer: 26004052



KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65.4 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26004052 - 63225 Langen

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

Objektnummer: 26004052 - 63225 Langen

Auf einen Blick

Objektnummer	26004052
Wohnfläche	ca. 65.4 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26004052 - 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: 26004052 - 63225 Langen

Die Immobilie





Objektnummer: 26004052 - 63225 Langen

Die Immobilie





Objektnummer: 26004052 - 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: 26004052 - 63225 Langen

Ein erster Eindruck

Hier steht eine sehr gepflegte Erdgeschosswohnung mit zwei Zimmern, Küche, Bad und Gäste-WC auf dem Baujahr 1984 zum Verkauf.
Ausgestattet mit Fußbodenheizung und Vinylparkett in den Wohnbereichen sowie Fliesen in Küche und Bad, wird den alltäglichen Ansprüchen gelassen begegnet

Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und lässt sich vielfältig möblieren. Große Holz-Isofenster mit Rollladen holen viel Licht in den Raum und bieten zugleich einen guten Schallschutz, sodass drinnen Ruhe und Geborgenheit herrschen. Vom Wohnzimmer aus betritt man den Balkon, der sonnige Stunden verspricht. Hier kann der Tag mit einer Tasse Kaffee beginnen oder am Abend entspannt ausklingen.

Die Einbauküche ist funktional geplant und fügt sich harmonisch in den Raum ein. Kurze Wege, ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum sorgen dafür, dass Kochen hier leicht von der Hand geht. Das Schlafzimmer liegt ruhig und bietet genug Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Auch hier schaffen die Holzelemente eine behagliche Stimmung. Das Badezimmer überzeugt mit klassischen Fliesen und einer Wanne, praktisch und einladend zugleich.

Ein eigener Kellerraum schafft zusätzlichen Stauraum. Wer mobil ist, freut sich über den zur Wohnung gehörenden Stellplatz in der Tiefgarage, ein echtes Plus im Alltag. Die gesamte Wohnung wirkt gepflegt und vermittelt das Gefühl, dass sie mit Sorgfalt behandelt wurde. Materialien und Ausstattung sind solide gewählt und lassen sich mit wenigen Handgriffen persönlich gestalten.

Hier lässt sich das Leben auf rund 65 Quadratmetern mühelos organisieren. Die Wohnung bietet Rückzugsraum, helle Wohnqualität und einen Balkon, der das Wohnen ins Freie verlängert. Wer Wert auf eine ruhige, aber doch zentrale Umgebung legt, findet hier einen verlässlichen Begleiter für den Alltag.

Die Wohnung ist aktuell vermietet.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte zur Verfügung

Objektnummer: 26004052 - 63225 Langen

Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung (elektrisch)
- Holz-Isofenster
- Rollläden
- Fliesen in Küche und Badezimmer
- Vinylparkett in Wohn- und Schlafzimmer
- Balkon
- Einbauküche
- Tiefgaragen-Stellplatz
- Kellerraum

Objektnummer: 26004052 - 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: 26004052 - 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: 26004052 - 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