Langen (Hessen)

2-Familienhaus mit Premium-Lage in Langen

Property ID: 24004049

PURCHASE PRICE: 720.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 155 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 628 m²

Property ID: 24004049 - 63225 Langen (Hessen)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24004049 - 63225 Langen (Hessen)

At a glance

Property ID	24004049
Living Space	ca. 155 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1964
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	720.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2012
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 64 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24004049 - 63225 Langen (Hessen)

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	16.10.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	133.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 24004049 - 63225 Langen (Hessen)

The property

Property ID: 24004049 - 63225 Langen (Hessen)

The property

Property ID: 24004049 - 63225 Langen (Hessen)

The property

Property ID: 24004049 - 63225 Langen (Hessen)

The property

Property ID: 24004049 - 63225 Langen (Hessen)

The property

Property ID: 24004049 - 63225 Langen (Hessen)

The property

Property ID: 24004049 - 63225 Langen (Hessen)

The property

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

Property ID: 24004049 - 63225 Langen (Hessen)

A first impression

Zum Verkauf steht ein charmantes Zweifamilienhaus, erbaut im Jahr 1964 und zuletzt im Jahr 2012 umfangreich modernisiert. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von circa 155 m² und befindet sich auf einem großen Grundstück mit einer Fläche von etwa 628 m². Das Haus befindet sich in einer begehrten Wohnlage und besticht durch seine Aufteilung und Ausstattung, die sich sowohl für Familien als auch für Investoren eignet.
Das zweigeschossige Haus verfügt über zwei getrennte Wohnungen mit jeweils drei Zimmern, einer Küche und einem Badezimmer, was es ideal für größere Familien oder eine Nutzung durch zwei separate Parteien macht und ausreichend Komfort gewährleistet. Die großzügigen Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht.

Das Erdgeschoss besticht durch eine großzügige Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Der Balkon im Obergeschoss ist nach Süden gerichtet und eröffnet einen weiten Blick über die umliegenden Felder, was besonders in den Abendstunden eine angenehme Atmosphäre schafft.
Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben Wasch- u. Trockenraum zusätzlichen Stauraum für weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Die Ausstattung des Hauses kombiniert wohnlichen Komfort mit praktischen Lösungen: Die Wohnräume sind mit hochwertigem Parkett und Laminat ausgelegt, während Küche und Badezimmer mit Fliesen versehen sind. Moderne Kunststofffenster mit zweifacher Verglasung tragen zur energieeffizienten Nutzung der Immobilie bei. Die Fassade wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet, um den Energieverbrauch weiter zu reduzieren. Zusätzlich ist das Gebäude mit einer zentralen Heizungsanlage (2021 erneuert) ausgestattet, was für eine zuverlässige und effiziente Wärmeverteilung sorgt. Ein Highlight ist die integrierte Smart-Home-Ausstattung, die eine moderne Steuerung von Heizung, Rollläden und Beleuchtung im Obergeschoss ermöglicht. Ein moderner Glasfaseranschluss liegt ebenfalls schon im Haus.
Die auf dem Grundstück erbaute Garage (mit Starkstromanschluss zum Laden von E-Fahrzeugen) sowie mehrere Stellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge.

Diese Immobilie bietet die seltene Gelegenheit, ein modernes und gut ausgestattetes Zweifamilienhaus in einer gefragten Wohngegend zu erwerben. Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, zeitgemäßer Ausstattung und einer ansprechenden Lage macht dieses Objekt zu einer interessanten Option für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen

gerne zur Verfügung.

Property ID: 24004049 - 63225 Langen (Hessen)

Details of amenities

- großes Grundstück in begehrter Wohnlage
- 2 Familienhaus
- vollständig unterkellert
- Zentralheizung
- Wärmedämmverbundsystem Fassade
- Parkett u. Laminat in den Wohnräumen
- Fliesen in Küche und Bad
- Kunststofffenster 2-fach
- Smart-Home Ausstattung
- Glasfaseranschluss im Haus
- Garage (mit Starkstromanschluss zum Laden von E-Fahrzeugen)
- Stellplatz für KFZ

Property ID: 24004049 - 63225 Langen (Hessen)

All about the location

Langen liegt ca. 15 km südlich von Frankfurt und hat ca. 40.000 Einwohner. Die Infrastruktur ist hervorragend. Mehrere Kindergärten, fünf Grundschulen und alle weiterführenden Schulformen einschließlich einer Musikschule sind vorhanden. Die Einkaufsstruktur mit vielen kleinen Fachgeschäften, Kaufhäusern und einer nahe gelegenen „grünen Wiese“ hat sich über die Jahre hervorragend entwickelt. Gleiches gilt für die ärztliche Versorgung.

Von Langen aus sind die Autobahnen A 5, A 661 und A 3, die Bundesstraßen B 3 und B 486 und damit das Frankfurter Kreuz und der Frankfurter Flughafen (15 km) schnell zu erreichen. Die S-Bahn fährt im Takt nach Frankfurt und Darmstadt.

Property ID: 24004049 - 63225 Langen (Hessen)

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 133.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 24004049 - 63225 Langen (Hessen)

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com