

Langen (Hessen)

# Schönes Einfamilienhaus in gewachsener Wohnlage

Objektnummer: 23004047



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

**KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 240 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)

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

Objektnummer: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)

## Auf einen Blick

Objektnummer	23004047
Wohnfläche	ca. 169 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1971

Kaufpreis	645.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	279.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.06.2033	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)

## Die Immobilie





Objektnummer: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)

## Die Immobilie





Objektnummer: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)

## Ein erster Eindruck

Einfamilienhaus zum Selbstbezug oder zur Vermietung Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1971, das sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> befindet. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 169 m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für eine Familie. Die Immobilie beeindruckt durch ihre gute Bauqualität und den gepflegten Zustand. Im Jahr 2017 wurden die Badezimmer modernisiert und der Bodenbelag erneuert. Das Haus ist mit Isolierglasfenstern ausgestattet und wird durch eine moderne Gaszentralheizung beheizt. Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und sorgen für eine angenehme Privatsphäre. Das Einfamilienhaus erstreckt sich über drei Etagen und bietet insgesamt fünf Zimmer, wovon vier als Schlafzimmer genutzt werden können. Hier finden alle Familienmitglieder ein gemütliches Rückzugsort. Zudem verfügt das Haus über zwei Badezimmer, die zeitgemäß und funktional gestaltet sind. Der Wohnbereich zeichnet sich durch die Verwendung von Parkett aus, das eine behagliche Atmosphäre schafft. Hier können Sie Ihre persönlichen Einrichtungsideen umsetzen und einen individuellen Wohnstil verwirklichen. Ein weiterer Pluspunkt des Hauses ist der beheizte Hobbyraum im Kellergeschoss, der zusätzlichen Wohnraum schafft und vielfältig genutzt werden kann. Die Lage des Hauses ist zentral und bietet eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Autobahn ist ebenfalls schnell erreichbar, was eine gute Anbindung an umliegende Städte gewährleistet. Die Immobilie kann nach Vereinbarung leerstehend übergeben werden. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als attraktives Angebot für Familien oder Investoren, die eine solide Immobilie in guter Lage suchen. Vereinbaren Sie eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses.

Objektnummer: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)

## Ausstattung und Details

- Isolierglasfenster
- Gaszentralheizung
- Rollläden
- Drei Bäder
- Parkett in den Wohnräumen
- Hobbyraum im Kellergeschoss

**Objektnummer: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)**

## 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 Einkaufsstruktur 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: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 279.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich und südlich vor den Toren Frankfurts  
E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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