

Langen

# Leerstehende 2-Zimmer - Eigentumswohnung mit Gartenanteil in ruhiger Wohnlage

Número de propiedad: 25004014



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

PRECIO DE COMPRA: 175.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 50 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25004014 - 63225 Langen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25004014 - 63225 Langen

## De un vistazo

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Número de propiedad  | 25004014  |
| Superficie habitable | ca. 50 m² |
| Habitaciones         | 2         |
| Dormitorios          | 1         |
| Baños                | 1         |
| Año de construcción  | 1955      |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 175.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Planta baja                                                               |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2019                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 5 m²                                                                  |
| Características                | Terraza, Jardín / uso compartido                                          |

Número de propiedad: 25004014 - 63225 Langen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero  |
| Certificado energético válido hasta | 24.06.2028          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 109.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1955                   |

Número de propiedad: 25004014 - 63225 Langen

## La propiedad



Número de propiedad: 25004014 - 63225 Langen

## La propiedad



Número de propiedad: 25004014 - 63225 Langen

## La propiedad



Número de propiedad: 25004014 - 63225 Langen

## La propiedad



Número de propiedad: 25004014 - 63225 Langen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06103 - 48 62 90

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

Número de propiedad: 25004014 - 63225 Langen

## Una primera impresión

„Helles Zuhause mit Gartennutzung, Terrasse und Bad mit Tageslicht“ Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1955 erbauten Mehrfamilienhauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung verfügt über ein gut geschnittenes Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse und den Garten. Das an die Wohnküche angrenzende Schlafzimmer ist ebenfalls funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über ein Tageslichtfenster, das für eine natürliche Belichtung und zusätzliche Belüftung sorgt. Die große Wohnküche bietet genügend Raum für die üblichen Küchengeräte sowie einen gemütlichen Esstisch. Im Jahr 2019 wurden die Fenster erneuert, was zur besseren Energieeffizienz beiträgt. Eine Verschattung erfolgt mit Fensterläden, die der Wohnung einen ganz eigenen Charme vermittelt. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die überdachte Terrasse, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und bei verschiedenen Wetterbedingungen genutzt werden kann. Der Gartenabschnitt hinter der Terrasse gehört ebenfalls zu dieser Eigentumswohnung. Praktischen Stauraum bietet das ausreichend große Kellerabteil. Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch eine ruhige Wohnumgebung aus. Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine kompakte und gut geschnittene Wohnlösung suchen. Dank der bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen befindet sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung steht leer und kann nach Absprache übernommen werden. Gerne stehen wir für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Número de propiedad: 25004014 - 63225 Langen

## Detalles de los servicios

- Laminat in den Wohnräumen
- Fliesen im Badezimmer
- Zentralheizung
- Kunststoff-Iso-Fenster
- Fensterladen
- Überdachte Terrasse
- eingewachsener Gartenanteil

Número de propiedad: 25004014 - 63225 Langen

## Todo sobre la ubicación

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, 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 Taktverkehr nach Frankfurt und Darmstadt.

Número de propiedad: 25004014 - 63225 Langen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número de propiedad: 25004014 - 63225 Langen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich y al sur de las puertas de Fráncfort

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)