

Langen (Hessen)

2 Häuser in ruhiger Lage von Langen

CODE DU BIEN: 23004048



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 351 m² • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 490 m²

CODE DU BIEN: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23004048	Prix d'achat	1.290.000 EUR
Surface habitable	ca. 351 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	État de la propriété	Bon état
Pièces	13	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	9	Surface de plancher	ca. 136 m ²
Salles de bains	6	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1955/1971		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	26.06.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	276.30 kWh/m ² a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

La propriété



CODE DU BIEN: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

La propriété



CODE DU BIEN: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

La propriété



CODE DU BIEN: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

La propriété



CODE DU BIEN: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

La propriété



CODE DU BIEN: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

La propriété



CODE DU BIEN: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

La propriété



CODE DU BIEN: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

La propriété



CODE DU BIEN: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

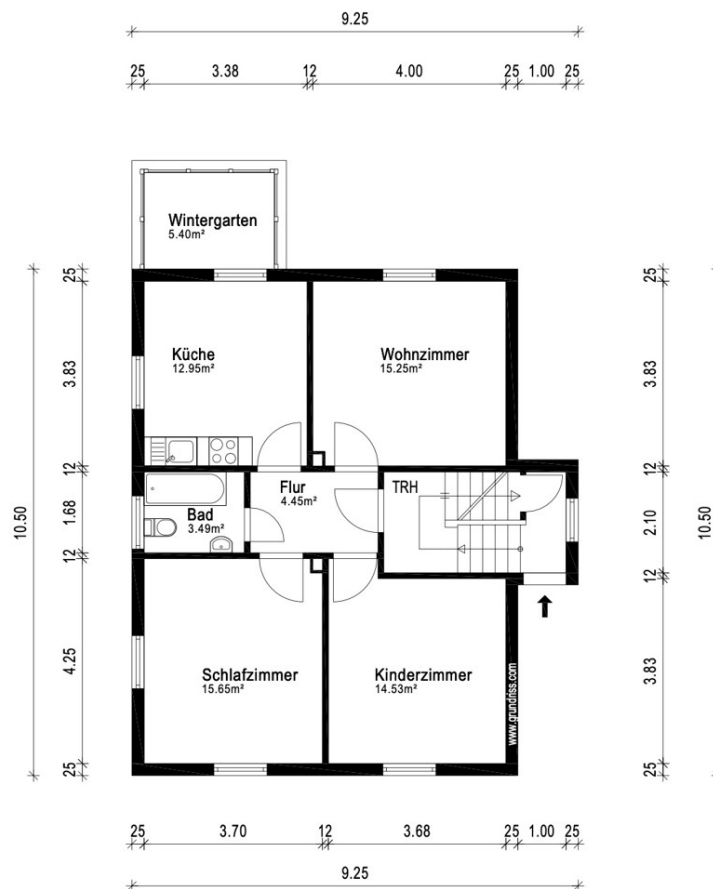
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

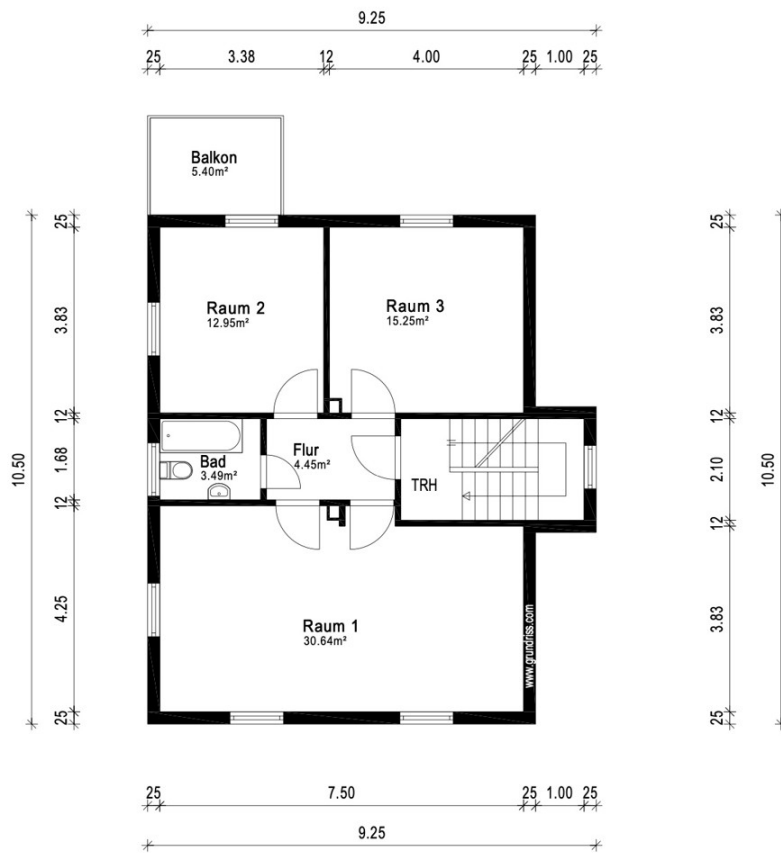
T.: 0800 - 333 33 09

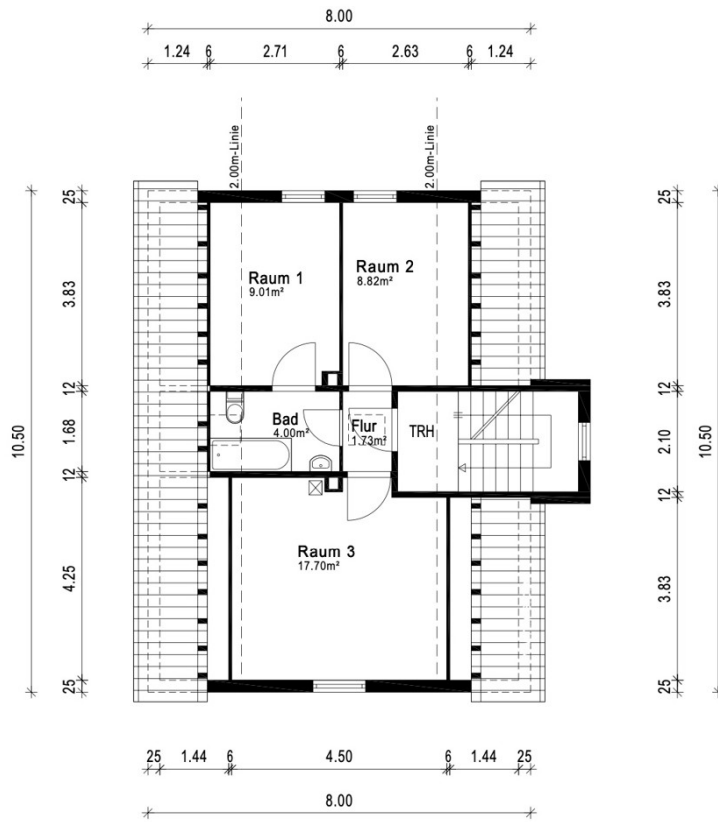
www.von-poll.com

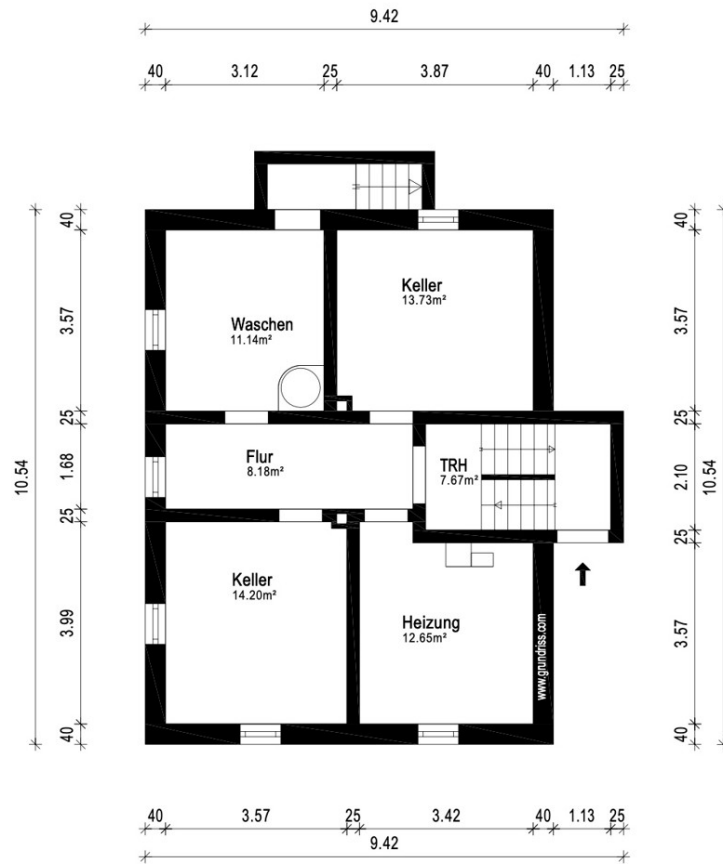
CODE DU BIEN: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

Une première impression

Zum Verkauf stehen diese zwei gepflegten Einfamilienhäuser, die auf nebeneinander liegenden Grundstücken mit ca. 250 m² und mit ca. 240 m², zusammen ca. 490m² Grundstücksfläche errichtet wurden. Das Baujahr der Häuser liegt im Jahr 1971 und im Jahr 1955, wobei im Laufe der Jahre modernisiert wurde. Die Wohnfläche beträgt in Summe ca. 351 m² und verteilt sich auf insgesamt 13 Zimmer, darunter neun Schlafzimmer und sechs Badezimmer. Ein Haus verfügt über ca. 180m² Wohnfläche, 8 Zimmer und drei Bäder, während das zweite Haus über ca. 169m² Wohnfläche, 5 Zimmer und ebenfalls drei Bäder verfügt. Beide Häuser zeichnen sich durch ihre gepflegte Ausstattung und den Zustand aus. Die Häuser verfügen über eine Gaszentralheizung und Isolierglasfenster mit einem Aluminiumrahmen. Die Wohnräume sind mit Laminatböden ausgestattet, während Rollläden an den Fenstern angebracht sind. Das Angebot umfasst zwei Häuser auf getrennten Grundstücken, die als Einfamilienhäuser genutzt werden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, für das eine Haus einen Rückbau zum 3-Familienhaus vorzunehmen, sodass hier eine Vermietung oder eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus in Betracht kommt. Derzeit wird eines der beiden Häuser vom Eigentümer selbst bewohnt, während das andere Haus nach Absprache leerstehend übergeben werden kann. Diese Kombination aus Selbstnutzung und Mieteinnahmen stellt eine optimale Investitionsmöglichkeit dar. Die Immobilie zeichnen sich durch ihre gute Lage in der Umgebung aus und bietet die perfekte Kombination aus Ruhe und Beschaulichkeit. Eine Besichtigung der Häuser ist empfehlenswert, um den Charme und die Möglichkeiten dieses Anwesens vollständig zu erfassen. Kurz gesagt, handelt es sich bei diesen Immobilien um ein attraktives Angebot mit großzügigem Platzangebot und verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten. Die Ausstattung ist solide und der Zustand ist gepflegt. Eine Besichtigung wird empfohlen, um alle Vorzüge dieses Hauses zu entdecken und eine endgültige Entscheidung zu treffen.

CODE DU BIEN: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

Détails des commodités

Haus 1

- Gaszentralheizung
- Isolierglasfenster (Alu)
- Einbauküche
- Laminat in den Wohnräumen
- Rollläden
- 3 Bäder
- Wintergarten
- Balkone
- Garage

Haus 2

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

CODE DU BIEN: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 276.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. 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.

CODE DU BIEN: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41 Dreieich et au sud, aux portes de Francfort

E-Mail: dreieich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com