

Langen (Hessen)

# Schönes Einfamilienhaus in gewachsener Wohnlage

CODE DU BIEN: 23004047



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

PRIX D'ACHAT: 645.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 169 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 240 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)

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

CODE DU BIEN: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23004047
Surface habitable	ca. 169 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1971

Prix d'achat	645.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 68 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	279.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.06.2033	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1971

CODE DU BIEN: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)

## La propriété



CODE DU BIEN: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)

## La propriété



CODE DU BIEN: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)

## La propriété



CODE DU BIEN: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)

## La propriété



CODE DU BIEN: 23004047 - 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](http://www.von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)**

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 23004047 - 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: 23004047 - 63225 Langen (Hessen)

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23004047 - 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](mailto:dreieich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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