

Langen – Oberer Steinberg

Großzügiges Familiendomizil in Bestlage von Langen

????????? ??????????: 22004032



www.von-poll.com

???? ??????: 929.000 EUR • ??????????: ca. 279 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 610 m²

???????? ??????????: 22004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 22004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	22004032	????? ???????	929.000 EUR
????????????	ca. 279 m ²	??????	????????????
?????????	7	????????????????	
???????????? ???	6	????????????	Käuferprovision
????????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????????	2		MwSt.) des
????? ?????????????	2008		beurkundeten
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	Kaufpreises
?????? ?????????????	4 x ????????????	????????, WC	
	?????? ?????????????,	????????????,	
	2 x ???????	????????????????	
		????????, ?????????	

???????? ??????????: 22004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

?????????????? ????????????

???????????

???????????

????? ????????????

?????????????

???????????

??????

???????? ??????????: 22004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

?? ?????????



???????? ??????????: 22004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

?? ?????????



???????? ??????????: 22004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

?? ?????????



???????? ??????????: 22004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

?? ?????????



???????? ??????????: 22004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

?? ?????????



???????? ??????????: 22004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

?? ?????????

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

??????? ???????: 22004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

??? ?????? ???????????

Dieses großzügige Familiendomizil besticht durch seine hervorragende Lage in einer freundlichen Nachbarschaft. Mit zahlreichen Schlafzimmern bietet es ausreichend Platz für eine große Familie und eignet sich ideal als komfortables Zuhause. Das modern ausgestattete Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, die für viel Tageslicht sorgen. Direkt angrenzend befindet sich eine helle, voll ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Siemens-Elektrogeräten, die im Kaufpreis enthalten sind. Außerdem befinden sich auf dieser Etage zwei weitere Zimmer und ein modernes Vollbad. Alle Schlafräume sind mit stilvollem Parkettboden ausgestattet und verfügen über eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort. Das Obergeschoss bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und kann bei Bedarf als eigenständige Wohnung genutzt werden. Dadurch eignet sich die Immobilie auch hervorragend als Mehrgenerationenhaus. Hier finden Sie ein weiteres Zimmer mit Küchenanschlüssen sowie Zugang zu einem großzügigen Balkon, der zum Verweilen einlädt. Das ca. 610 m² große, eingewachsene Grundstück bietet reichlich Platz für Kinder zum Spielen und für entspannte Stunden im Freien. Obwohl die Immobilie keinen Keller hat, sorgen ein Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss und ein geräumiger Spitzboden für ausreichend Stauraum. Ein besonderes Highlight: In diesem Jahr wurde in eine moderne Solaranlage und eine Wallbox investiert, was das Haus nicht nur umweltfreundlicher, sondern auch zukunftssicher macht. Zusätzlich stehen Ihnen eine Doppelgarage und vier weitere Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung, sodass auch größere Fuhrparks problemlos untergebracht werden können.

???????? ??????????: 22004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

????????????????? ??? ???? ?????

- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- Einbauküche
- Videoüberwachung
- elektrische Rollläden (teilweise)
- Hauswirtschaftsraum
- Gartenhütte
- kleines Gewächshaus
- Balkon
- Terrasse
- Solaranlage
- Wallbox
- 2 Garagen (große Doppelgarage)

???????? ??????????: 22004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

??? ??? ??? ????????????

Langen liegt ca. 15 km südlich von Frankfurt und zählt ca. 37.000 Einwohner. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Einundzwanzig 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.

??????? ???????: 22004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

????? ????????????????

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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

???????? ??????????: 22004032 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41 Dreieich ??? ????? ?? ????? ?? ??????????????
E-Mail: dreieich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com