

Langen (Hessen)

## 2 Häuser in ruhiger Lage von Langen

????????? ??????????: 23004048



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

???? ??????: 1.290.000 EUR • ??????????: ca. 351 m<sup>2</sup> • ?????????: 13 • ??????? ?????: 490 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

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

???????? ??????????: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

?? ??? ??????

???????? ??????????	23004048	????? ???????	1.290.000 EUR
????????????	ca. 351 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	13	??????????	????????
???????????????? ???	9	????????????????	
????????????	6	????????????????????????	ca. 136 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1955/1971	??????	
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	WC ?????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	276.30 kWh/m²a
??????????????	26.06.2033	?????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

?? ?????????



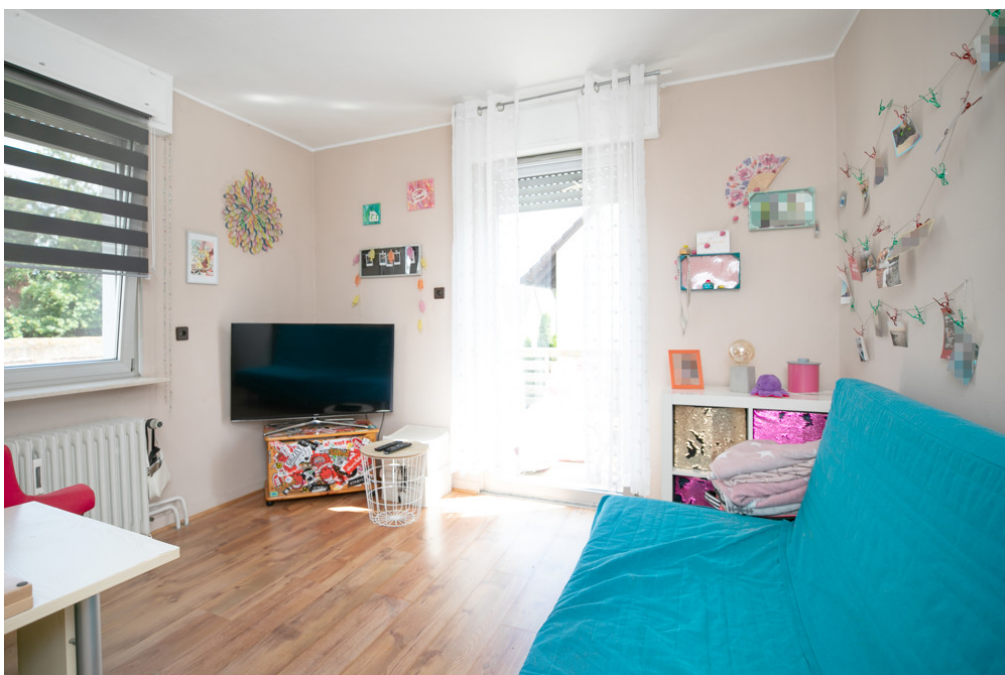
???????? ??????????: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

?? ?????????



???????? ??????????: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

?? ?????????



???????? ??????????: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

?? ?????????





???????? ??????????: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

?? ?????????



???????? ??????????: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

?? ?????????



???????? ??????????: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

?? ?????????



???????? ??????????: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

?? ?????????



???????? ??????????: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

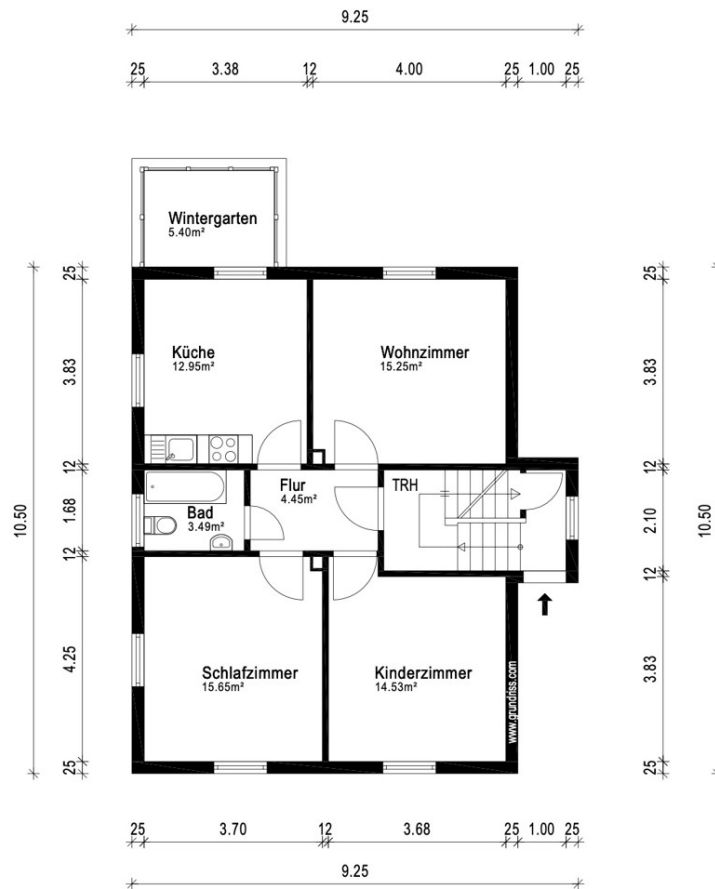
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

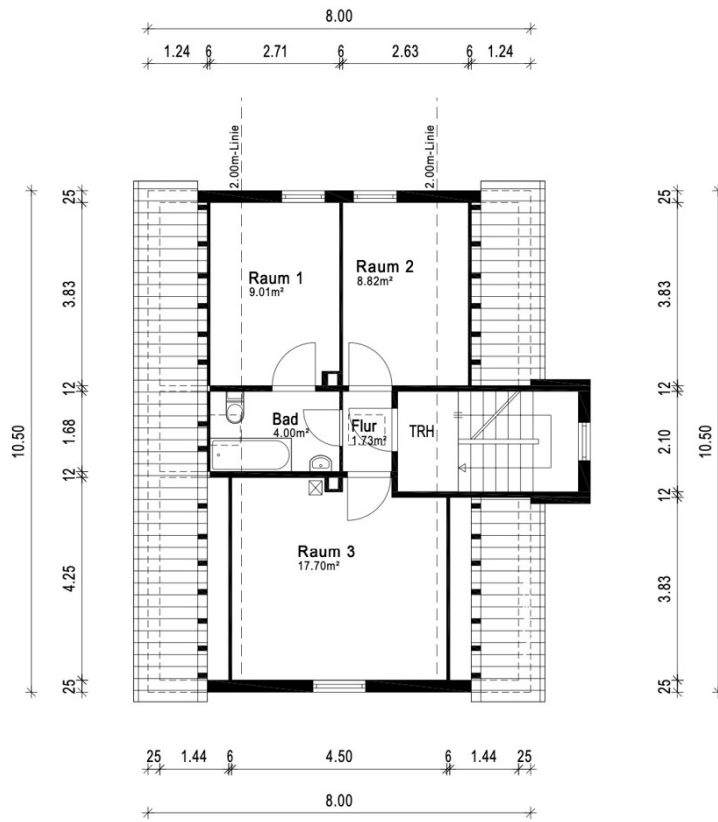
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ?????: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

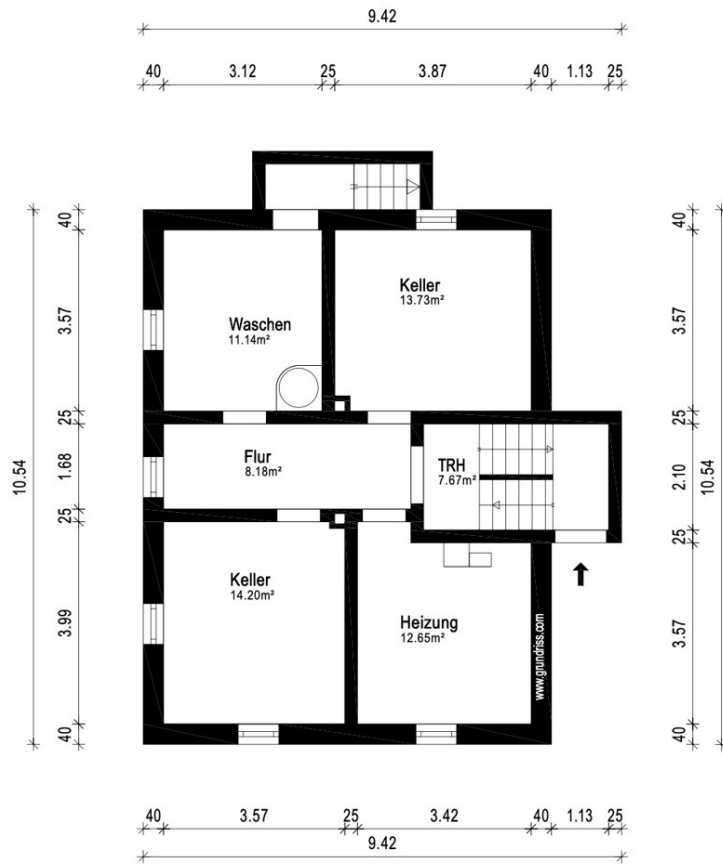
??????











???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

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

Zum Verkauf stehen diese zwei gepflegten Einfamilienhäuser, die auf nebeneinander liegenden Grundstücken mit ca. 250 m<sup>2</sup> und mit ca. 240 m<sup>2</sup>, zusammen ca. 490m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt 13 Zimmer, darunter neun Schlafzimmer und sechs Badezimmer. Ein Haus verfügt über ca. 180m<sup>2</sup> Wohnfläche, 8 Zimmer und drei Bäder, während das zweite Haus über ca. 169m<sup>2</sup> 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.

??????? ????????: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

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

#### 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

???????? ??????????: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

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

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.

???????? ??????????: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 276.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 23004048 - 63225 Langen (Hessen)

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

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

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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