

Langen – Oberer Steinberg

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung am Naturschutzgebiet

CODICE OGGETTO: 24004041



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.068 m²

CODICE OGGETTO: 24004041 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24004041 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24004041
Superficie netta	ca. 200 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Bagni	2
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.190.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

CODICE OGGETTO: 24004041 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	116.00 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.10.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24004041 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004041 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004041 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004041 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004041 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004041 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004041 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 24004041 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Una prima impressione

Dieses charmante Einfamilienhaus besticht durch seine Lage direkt am Naturschutzgebiet und bietet ein großzügiges Raumangebot, das ideal für Familien geeignet ist. Das weitläufige Grundstück in sonniger Westlage garantiert Erholung und Natur pur - ein Ort zum Wohlfühlen! Im Erdgeschoss des Haupthauses befindet sich ein heller, offener Wohn- und Essbereich, der durch einen traditionellen Kachelofen Wärme und Behaglichkeit ausstrahlt. Von der angrenzenden Küche gelangt man direkt auf die großzügige Terrasse, die sich hervorragend für gemütliche Mahlzeiten im Freien eignet. Ein Arbeitszimmer rundet das Erdgeschoss ab und bietet Raum für Home-Office oder kreative Rückzugsorte. Das Obergeschoss beherbergt vier gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad, das durch seine Helligkeit und Ausstattung überzeugt. Diese Etage bietet ausreichend Platz für die ganze Familie und lässt keine Wünsche offen. Das Haus ist voll unterkellert und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem großen Abstellraum steht ein Hobbyraum zur Verfügung, der individuell genutzt werden kann - ob als Fitnessraum, Werkstatt oder Spielzimmer. Im Erdgeschoss befindet sich die separate Einliegerwohnung mit ca. 40 m² Wohnfläche. Sie besteht aus einem Duschbad, einer kleinen Küche sowie zwei Zimmern und ist somit ideal als Gäste- oder Vermietungsoption geeignet. Sollte der Platzbedarf steigen, kann die Einliegerwohnung problemlos mit dem Haupthaus verbunden werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Diese Flexibilität macht das Haus besonders attraktiv und zukunftssicher. Das großzügige Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet bietet Ruhe und Entspannung. Der Hof verfügt über zwei Stellplätze und die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Diese Immobilie vereint Naturverbundenheit, großzügige Wohnflächen und flexible Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Familien, die Wert auf Platz, Privatsphäre und naturnahes Wohnen legen.

CODICE OGGETTO: 24004041 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Tutto sulla posizione

Langen liegt ca. 15 km südlich von Frankfurt und hat ca. 40.000 Einwohner. Die Infrastruktur ist hervorragend. Mehrere Kindergärten, fünf Grundschulen und alle weiterführenden Schulformen einschließlich einer Musikschule sind vorhanden. Die Einkaufsstruktur mit vielen kleinen Fachgeschäften, Kaufhäusern und einer nahe gelegenen „grünen Wiese“ hat sich über die Jahre hervorragend entwickelt. Gleiches gilt 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 Takt nach Frankfurt und Darmstadt.

CODICE OGGETTO: 24004041 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 116.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. 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.

CODICE OGGETTO: 24004041 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41 Dreieich e a sud delle porte di Francoforte

E-Mail: dreieich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com