

Langen

# Erstbezug: Miethaus mit modernem Komfort

Número da propriedade: 24004055



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

PREÇO DO ALUGUEL: 3.150 EUR • ÁREA: ca. 165 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 192 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24004055 - 63225 Langen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24004055 - 63225 Langen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24004055
Área	ca. 165 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	01.02.2025
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2024

Preço do aluguel	3.150 EUR
Custos adicionais	350 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 30 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24004055 - 63225 Langen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	49.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.12.2034	Classificação energética	A
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2024

Número da propriedade: 24004055 - 63225 Langen

## O imóvel



Número da propriedade: 24004055 - 63225 Langen

## O imóvel



Número da propriedade: 24004055 - 63225 Langen

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



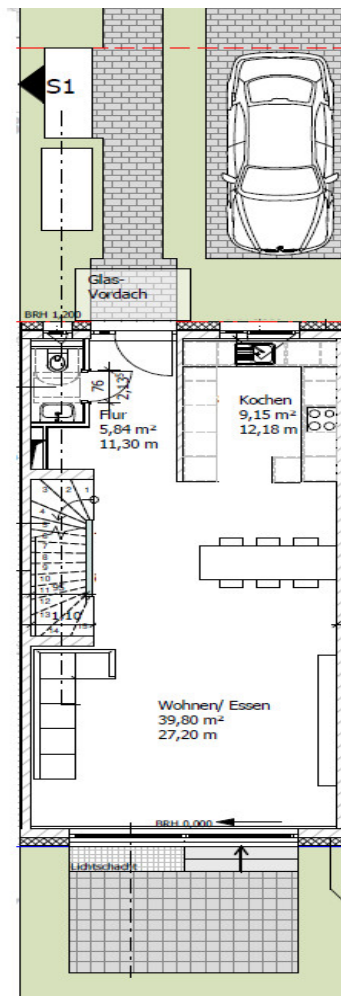
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

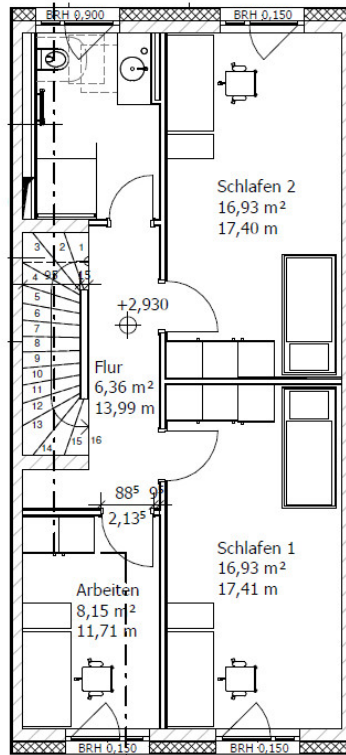
T.: 06103 - 48 62 90

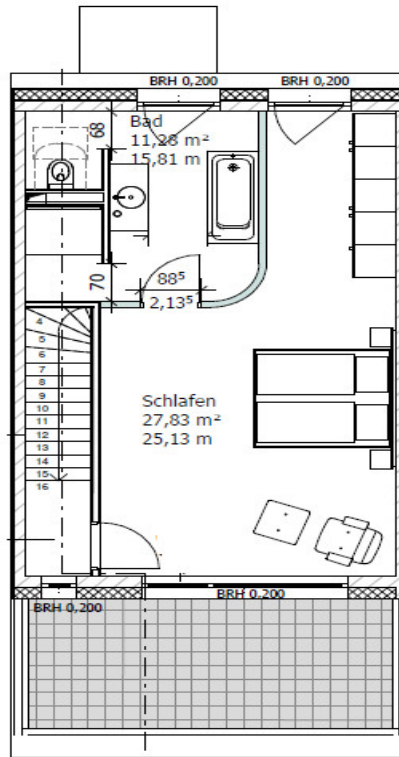
Número da propriedade: 24004055 - 63225 Langen

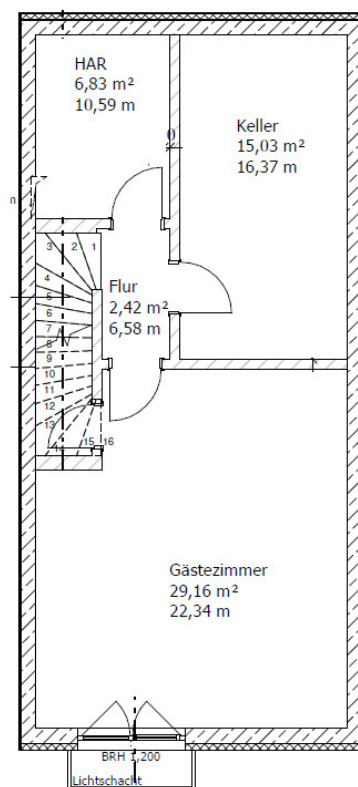
## Plantas dos pisos











Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24004055 - 63225 Langen

## Uma primeira impressão

Im Neubaugebiet von Langen erwartet Sie dieses exklusive Haus im Erstbezug, das durch seine hochwertige Ausstattung und das großzügige Raumangebot überzeugt. Der offene Wohnbereich im Erdgeschoss schafft eine einladende Atmosphäre und ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die keine Wünsche offen lässt. Die großen Fensterflächen durchfluten den Raum mit Tageslicht und lassen ihn hell und freundlich erscheinen. Im Obergeschoss befinden sich drei elegant geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten - sei es als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer. Ein modernes Tageslicht-Duschbad sorgt hier für eine erfrischende und zeitgemäße Note. Das Dachgeschoss ist ein exklusiver Rückzugsort für die Eltern: Ein großzügiges Schlafzimmer mit ausreichend Platz für eine Ankleide, ein luxuriöses Masterbad sowie eine eigene Terrasse laden zum Entspannen und Genießen ein. Das Erdgeschoss ist mit hochwertigen Fliesen ausgestattet, in den Schlafräumen sorgt ein edler Vinylboden in eleganter Holzoptik für eine warme und stilvolle Atmosphäre, die zudem pflegeleicht und langlebig ist. Im Untergeschoss befindet sich ein ca. 30 m<sup>2</sup> großer, wohnlich ausgebauter Hobbyraum mit Fußbodenheizung, der sich ideal für Freizeitaktivitäten oder als Gästebereich eignet. Zusätzlich bieten praktische Kellerräume ausreichend Stauraum. Der nach Süden ausgerichtete Garten bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und ist der ideale Ort, um die Sonne zu genießen oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen. Zwei Parkplätze - einer direkt vor der Haustür und ein separater Stellplatz - sorgen für zusätzlichen Komfort. Die auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage sorgt nicht nur für eine nachhaltige Energieversorgung, sondern trägt auch zur Optimierung Ihrer Energiekosten bei. Das Haus ist die ideale Wahl für anspruchsvolle Familien oder Paare, die modernen Wohnkomfort schätzen.

Número da propriedade: 24004055 - 63225 Langen

## Detalhes do equipamento

- Vinyboden
- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Dachterrasse
- Wohnraumlüftung
- PV-Anlage
- Zwei Stellplätze

Número da propriedade: 24004055 - 63225 Langen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24004055 - 63225 Langen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 49.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Número da propriedade: 24004055 - 63225 Langen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich e a sul das portas de Frankfurt

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)