

Langen

# Leerstehende 2-Zimmer - Eigentumswohnung mit Gartenanteil in ruhiger Wohnlage

**CODICE OGGETTO: 25004014**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 175.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 50 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**CODICE OGGETTO: 25004014 - 63225 Langen**

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

CODICE OGGETTO: 25004014 - 63225 Langen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25004014	Prezzo d'acquisto	175.000 EUR
Superficie netta	ca. 50 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1955	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25004014 - 63225 Langen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.06.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

CODICE OGGETTO: 25004014 - 63225 Langen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25004014 - 63225 Langen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004014 - 63225 Langen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004014 - 63225 Langen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25004014 - 63225 Langen

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

**CODICE OGGETTO: 25004014 - 63225 Langen**

## Una prima impressione

„Helles Zuhause mit Gartennutzung, Terrasse und Bad mit Tageslicht“ Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1955 erbauten Mehrfamilienhauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung verfügt über ein gut geschnittenes Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse und den Garten. Das an die Wohnküche angrenzende Schlafzimmer ist ebenfalls funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über ein Tageslichtfenster, das für eine natürliche Belichtung und zusätzliche Belüftung sorgt. Die große Wohnküche bietet genügend Raum für die üblichen Küchengeräte sowie einen gemütlichen Esstisch. Im Jahr 2019 wurden die Fenster erneuert, was zur besseren Energieeffizienz beiträgt. Eine Verschattung erfolgt mit Fensterläden, die der Wohnung einen ganz eigenen Charme vermittelt. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die überdachte Terrasse, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und bei verschiedenen Wetterbedingungen genutzt werden kann. Der Gartenabschnitt hinter der Terrasse gehört ebenfalls zu dieser Eigentumswohnung. Praktischen Stauraum bietet das ausreichend große Kellerabteil. Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch eine ruhige Wohnumgebung aus. Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine kompakte und gut geschnittene Wohnlösung suchen. Dank der bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen befindet sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung steht leer und kann nach Absprache übernommen werden. Gerne stehen wir für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 25004014 - 63225 Langen

## Dettagli dei servizi

- Laminat in den Wohnräumen
- Fliesen im Badezimmer
- Zentralheizung
- Kunststoff-Iso-Fenster
- Fensterladen
- Überdachte Terrasse
- eingewachsener Gartenanteil

**CODICE OGGETTO: 25004014 - 63225 Langen**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 25004014 - 63225 Langen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. 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: 25004014 - 63225 Langen**

## 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](mailto:dreieich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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