

Langen

# Ein Zuhause mit Seele – Stilvolles Familienidyll

*CODICE OGGETTO: 25004041*



PREZZO D'ACQUISTO: 979.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 522 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25004041 - 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: 25004041 - 63225 Langen

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25004041               |
| Superficie netta    | ca. 190 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 8                      |
| Camere da letto     | 6                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1914                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera  |

|                        |                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 979.000 EUR                                                                                |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25004041 - 63225 Langen

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 307.00 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 10.06.2035    | Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1914                |

CODICE OGGETTO: 25004041 - 63225 Langen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004041 - 63225 Langen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004041 - 63225 Langen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004041 - 63225 Langen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004041 - 63225 Langen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004041 - 63225 Langen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004041 - 63225 Langen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004041 - 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: 25004041 - 63225 Langen**

## Una prima impressione

Willkommen in diesem liebevoll gepflegten Einfamilienhaus aus dem Jahr 1914, in dem sich historischer Charme und moderner Wohnkomfort vereinen. Bereits beim Betreten werden Sie von einer einladenden Eingangsdiele mit stilvollen Details empfangen, die ein besonderes Wohngefühl vermitteln.

Die hohen Decken und die aufgearbeiteten Dielenböden verleihen dem Haus eine elegante Großzügigkeit. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich, der durch Helligkeit und ein stimmiges Raumkonzept besticht – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Familienkreis. Die Küche bietet direkten Zugang zur geschlossenen Terrasse. Diese bietet einen geschützten Platz für Mahlzeiten bei jedem Wetter und führt wiederum über eine Treppe zur freien Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer und ein modernes Tageslichtbad, das 2014 hochwertig renoviert wurde. Der angrenzende Balkon lädt mit seinem Blick ins Grüne zum Verweilen ein. Ein weiterer kleiner Balkon ist von einem Schlafzimmer aus begehbar. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet drei weitere Zimmer und ein modernes Wannen- und Duschbad aus dem Jahr 2014 und ist ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästebereich geeignet.

Der liebevoll angelegte Garten in sonniger Südlage mit Gartenhütte, automatischem Bewässerungssystem und viel Platz zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen ist ein kleines Paradies. Eine breite Einfahrt mit elektrischem Tor sorgt für Komfort und Privatsphäre und bietet Platz für Fahrzeuge.

Der Keller bietet praktischen Stauraum, eine separate Waschküche und eine moderne Heizungsanlage aus dem Jahr 2024.

Fazit: Dieses Haus verbindet historischen Charme mit zeitgemäßer Ausstattung und ist ein Ort, an dem sich die ganze Familie rundum wohlfühlen kann.

CODICE OGGETTO: 25004041 - 63225 Langen

## Dettagli dei servizi

Bäder 2014 hochwertig saniert (Tageslichtbad + Wannen-/Duschbad)

Neue Heizungsanlage (2024)

Original Dielenböden, hohe Decken, Altbaudetails

Offener Wohn-/Essbereich, separate Küche

Zwei Balkone

Ausgebautes Dachgeschoss

Keller mit Waschküche und Stauraum

Überdachte Terrasse

Garten in Südlage mit Bewässerungssystem und Gartenhaus

Breite Einfahrt mit elektrischem Tor und Stellplätzen

**CODICE OGGETTO: 25004041 - 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: 25004041 - 63225 Langen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 307.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25004041 - 63225 Langen

## Partner di contatto

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

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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