Langen – Oberer Steinberg

Exklusive Dachgeschosswohnung mit Fernsicht

Objektnummer: 24004012

KAUFPREIS: 455.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 95 m² • **ZIMMER:** 2.5

Objektnummer: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Auf einen Blick

Objektnummer	24004012
Wohnfläche	ca. 95 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	455.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	101.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.10.2025	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Die Immobilie

Objektnummer: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

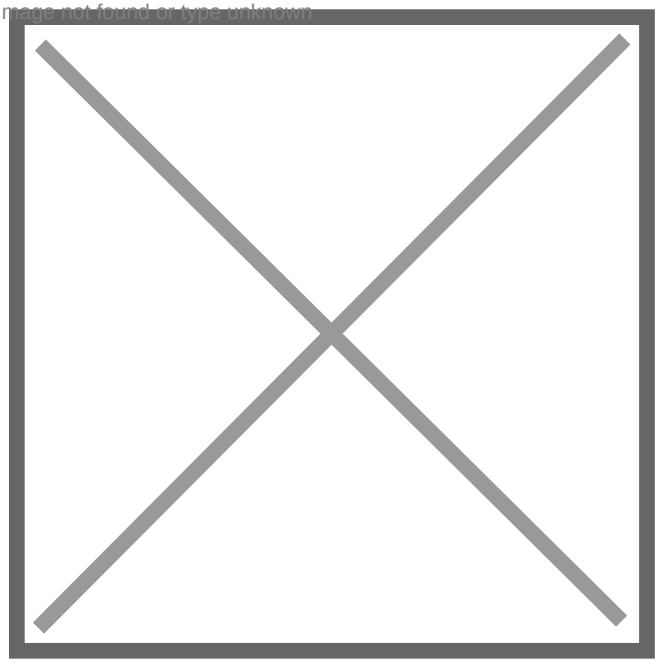
Die Immobilie

Image not found or type unknown

Objektnummer: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Die Immobilie

Image not found or type unknown



Objektnummer: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Ein erster Eindruck

Exklusive Dachgeschosswohnung mit Fernblick und hochwertiger Ausstattung Die geräumige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 95 m² befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1992. Sie befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2021 modernisiert. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre gehobene Ausstattung aus, die höchsten Wohnkomfort bietet. Die Wohnung verfügt über 2,5 Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine Gästetoilette. Die Böden in den Wohnräumen und der Diele sind mit hochwertigem Buchenparkett versehen, während in der Küche, im Bad und im Gäste-WC Fliesen verlegt sind. In der Galerie wurde ein gemütlicher Teppichboden verlegt. Bei Bedarf lässt sich die offene Galerie auch in ein drittes Zimmer umbauen, sodass damit zusätzlicher Raum für Büro oder Gästezimmer entsteht. Die Einbauküche ist modern und funktional gestaltet und bietet viel Stauraum. Das Badezimmer ist mit einem Whirlpool und einer Dusche ausgestattet, was für entspannende Momente sorgt. Die Gästetoilette verfügt über Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Trockner. Besonders hervorzuheben sind die großen Fensterflächen, die einen beeindruckenden Fernblick ins Rhein-Main-Gebiet bieten. Der Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet Stauflächen sowie einen traumhaften Ausblick. Eine elektrische Markise sorgt für Sonnenschutz an warmen Tagen. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum sowie zwei Tiefgaragenstellplätze, die für bequemes Parken sorgen. Die Heizung erfolgt über eine Zentralheizung, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Die Lage der Immobilie ist im gesuchten und ruhigen Wohngebiet "Steinberg" . Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sind bequem zu erreichen. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die gehobenes Wohnen in einer modernen und gepflegten Immobilie schätzen.

Objektnummer: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Ausstattung und Details

- Buchenparkett in Wohnräumen und Diele
- Fliesen in Küche, Bad und Gäste-WC
- Teppichboden in der Galerie
- Einbauküche
- Badezimmer mit Whirlpool und Dusche
- Gäste-WC mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- große Fensterflächen mit Fernblick
- Teilweise elektrische Rollläden
- Balkon mit Stauflächen und traumhaften Ausblick ins Rhein-Main-Gebiet
- Elektrische Markise
- Kellerraum
- Zwei Tiefgaragenstellplätze

Objektnummer: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Alles zum Standort

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 Einkaufstruktur 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.

Objektnummer: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2025. Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. 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.

Objektnummer: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41 Dreieich und südlich vor den Toren Frankfurts
E-Mail: dreieich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com