

Langen

Leerstehende 2-Zimmer - Eigentumswohnung mit Gartenanteil in ruhiger Wohnlage

Property ID: 25004014



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 175.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 50 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25004014 - 63225 Langen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25004014 - 63225 Langen

At a glance

Property ID	25004014	Purchase Price	175.000 EUR
Living Space	ca. 50 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Modernisation / Refurbishment	2019
Bedrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1955	Usable Space	ca. 5 m ²
		Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25004014 - 63225 Langen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	109.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.06.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 25004014 - 63225 Langen

The property



Property ID: 25004014 - 63225 Langen

The property



Property ID: 25004014 - 63225 Langen

The property



Property ID: 25004014 - 63225 Langen

The property



Property ID: 25004014 - 63225 Langen

The property



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

Property ID: 25004014 - 63225 Langen

A first impression

„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 m² 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.

Property ID: 25004014 - 63225 Langen

Details of amenities

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

Property ID: 25004014 - 63225 Langen

All about the location

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.

Property ID: 25004014 - 63225 Langen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kwh/(m²*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.

Property ID: 25004014 - 63225 Langen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41 Dreieich and south of the gates of Frankfurt

E-Mail: dreieich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com