Langen – Oberer Steinberg

Exklusive Dachgeschosswohnung mit Fernsicht

Property ID: 24004012

PURCHASE PRICE: 455.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 95 m² • **ROOMS:** 2.5

Property ID: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

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

Property ID: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

At a glance

Property ID	24004012
Living Space	ca. 95 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	2.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1992
Type of parking	2 x Underground car park

Purchase Price	455.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 6 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	15.10.2025
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	101.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D

Property ID: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

The property

Property ID: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

The property

Property ID: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

The property

Property ID: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

The property

Property ID: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

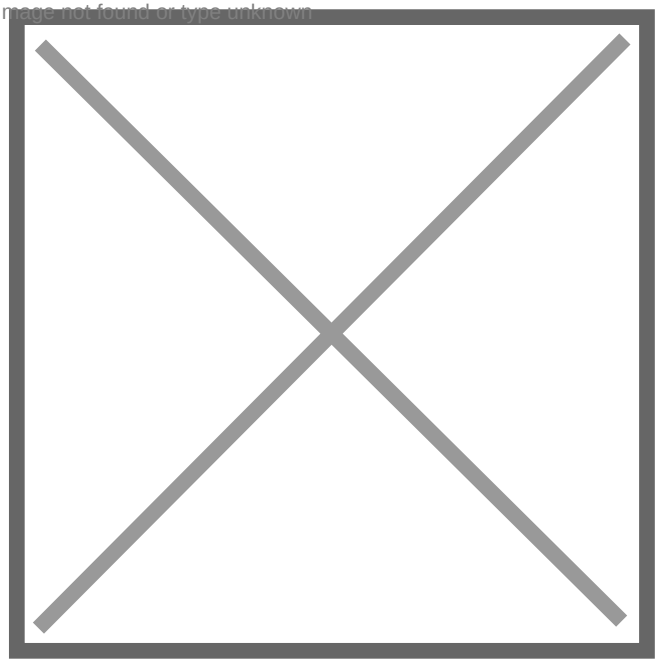
The property

Image not found or type unknown

Property ID: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

The property

Image not found or type unknown



Property ID: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

A first impression

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.

Property ID: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Details of amenities

- 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

Property ID: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

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 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.

Property ID: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Other information

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.

Property ID: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41 Dreieich and south at the gates of Frankfurt
E-Mail: dreieich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com