

Langen – Oberer Steinberg

# Exklusive Dachgeschosswohnung mit Fernsicht

**CODICE OGGETTO: 24004012**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 455.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5**

**CODICE OGGETTO: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg**

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

CODICE OGGETTO: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24004012	Prezzo d'acquisto	455.000 EUR
Superficie netta	ca. 95 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2.5	Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1992	Superficie lorda	ca. 6 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.10.2025	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

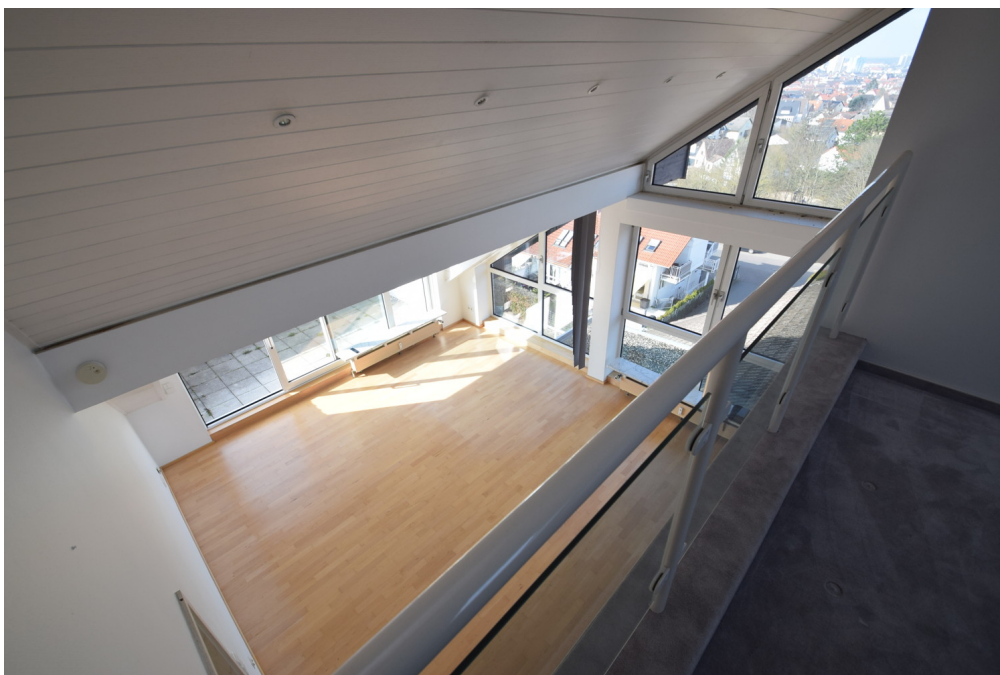
CODICE OGGETTO: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

## La proprietà



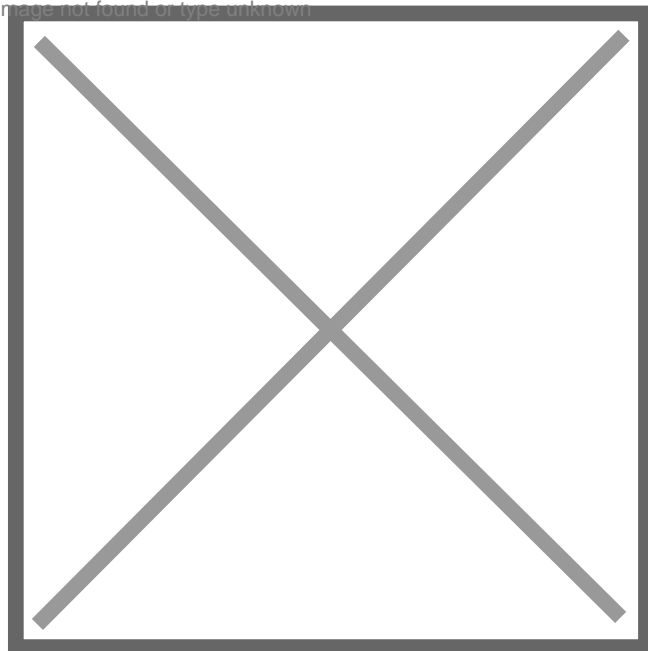


CODICE OGGETTO: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

## La proprietà



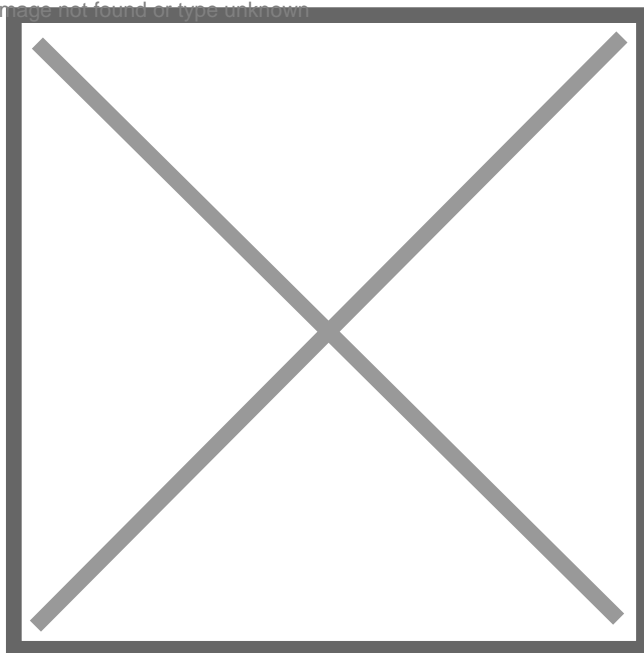
Image not found or type unknown



CODICE OGGETTO: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg

## La proprietà

Image not found or type unknown



**CODICE OGGETTO: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg**

## Una prima impressione

Exklusive Dachgeschosswohnung mit Fernblick und hochwertiger Ausstattung

Die geräumige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> 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 sich bequem zu erreichen. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die gehobenes Wohnen in einer modernen und gepflegten Immobilie schätzen.

**CODICE OGGETTO: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg**

## 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: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.10.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24004012 - 63225 Langen – Oberer Steinberg**

## 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

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

---

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