

Exposé

Wohnung in Langen

**Modernisierte 4-Zi Wohnung in ruhiger Top-Lage in
Langen, voll ausgestattet, sofort bezugsfertig**



Objekt-Nr. **OM-281268**

Wohnung

Verkauf: **427.000 €**

63225 Langen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	100,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,50 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	358 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die von Privat angebotene, komplett modernisierte, voll ausgestattete und bezugsfertige 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen, absoluten Top-Wohnlage in Langen/Nähe Frankfurt City (nur 15km) und nur 15 min entfernt (kein Fluglärm!) vom Flughafen Frankfurt International (FRA).

Für Ihre sofort verfügbare, moderne Traumwohnung wird keine Makler-Courtage fällig und Sie zahlen nur einen Kaufpreis von 427.000 Euro (VHB) inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück, inkl. Sondernutzungsrecht am eigenen KFZ-Stellplatz zuzüglich einer Sonderzahlung von 22.000 Euro für die vorhandene, neuwertige Ausstattung und das Zubehör (die separate Ausweisung der Sonderzahlung im Kaufvertrag reduziert die Grunderwerbssteuer).

Besichtigungstermine können nur zugesagt werden, wenn vorher eine Bestätigung der Bank des Käufer übersandt wurde, woraus hervorgeht, dass die Finanzierung über den kompletten Kaufpreis einschl. Sonderzahlung sichergestellt ist.

Die Vermietung der Wohnung ist nicht möglich; ein Verkauf auf der Basis einer Mietkaufvereinbarung ist nicht gewünscht.

Makler-Anfragen bezüglich kostenpflichtiger Vermittlungsdienstleistungen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Das Wohnhaus wurde in 1965 erbaut und ist dank seiner soliden, massiven Bauweise und umfangreicher Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren (wie z.B. moderne Gas-Brennwert-Heizung, neue Elektroinstallationen, neue Wasserleitungen, neue Isolierglas-Fenster, neue Sanitärinstallationen etc.) in einem sehr guten Zustand; es besteht kein Instandhaltungs- /Sanierungsstau.

Das freistehende Mehrfamilienhaus steht auf einem 650qm großen Grundstück in einem ruhigen Wohngebiet von Langen mit gepflegten Gartenflächen der Whg im EG und viel Grün ringsum sowie eigenen PKW Stellplätzen und Garagen.

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt: 100m² im 1. OG

Zimmergrößen (ca. Angaben) – Deckenhöhe: 2,50 m

Wohn-/Esszimmer: 33 m²

Schlafzimmer: 15 m²

Zimmer 1: 11,5 m²

Zimmer 2: 12,5 m²

Küche: 8,6 m²

Bad: 5,2 m²

Gäste-WC: 2 m²

Flur/Diele: 8,5 m²

Balkon: 6,8 m² (nutzb. Fläche) – teilweise überdeckt,

Loggia: 4,5 m² (nutzb. Fläche) – komplett überdeckt

Kellerraum: 12,5 m² (Keller № 3 im Grundriss)

Alle Fenster (außer WC) sind mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet, wodurch eine komplette Verdunklung aller Zimmer möglich und eine Überhitzung der Räume im Sommer ausgeschlossen wird.

Zur ca. 100m² großen Eigentumswohnung gehört ein eigener Kellerraum (12,5m²), die Mitnutzung der Waschküche im Keller mit eigenem Anschluss für Waschmaschine/Trockner sowie ein eigener offener PKW-Stellplatz auf dem Grundstück vor dem Haus.

Auf dem PKW-Stellplatz vor dem Haus könnte ggfs. eine Elektro-Ladeeinrichtung für E-Fahrzeuge installiert werden; für eine abschließbare Fahrradgarage auf dem Stellplatz wäre ausreichend Platz.

Da das Wohnhaus in einen guten Zustand ist und kein Sanierungs-/Instandhaltungstau besteht, muss keine Instandhaltungsrücklage gebildet werden; notwendige Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen werden unmittelbar durch die Eigentümer anteilig finanziert.

Durchgeführte Sanierungen bzw. Modernisierungen:

2002 komplette Elektrik in der Wohnung und im Haus

2002 Vollholz- Eichen-Parkettboden

2007 Abdichtung und Bodenbelag Balkon und Loggia

2008 Doppelt-Isolierverglaste weiße Kunststoff-Fenster

2015 Modernisierung Bad /WC mit neuen Wasserleitungen

2019 neue Einbauküche mit Vollausrüstung

2021 Erneuerung der Wasserleitungen im Haus

2021 Erneuerung Gas-Heizung

2021 Erneuerung elektr. Durchlauferhitzer im Bad

2022 Erneuerung elektr. Markise auf West-Balkon

Ausrüstung

Ihre zukünftige, moderne Traumwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten und ist sofort verfügbar und bezugsfertig. Die Wohnung ist komplett renoviert (Wände mit gestrichenen Raufasertapeten, teilweise hochwertiger Lehmputz oder Rauputz) modernisiert und voll ausgerüstet. Vorhandene Möbel und Schränke könnten ggfs. übernommen werden.

Wer die Wohnung durch die Wohnungseingangstüre betritt, ist überrascht von der mit Licht durchfluteten ca. 100m² großen, gut geschnittenen 4 Zimmer-Wohnung, welche durch einen zweigeteilten, hellen Flur erschlossen wird. Alle Zimmer auch Bad und WC sowie der Flur (mit Glasausschnitte in einigen Zimmertüren) werden mit ausreichend Tageslicht versorgt.

Links der Wohnungseingangstüre kommt man in den sehr großzügig geschnittenen Wohn-Essbereich mit einem nach Westen vorgelagerten, schönen „Wohlfühl-Balkon“, welcher mit Ausblick ins Grüne zum Entspannen und Grillen einlädt. Die große, elektrische Markise sorgt für die notwendige Verschattung im Sommer und schützt bei Bedarf Pflanzen, Tier und Menschen auf dem Balkon vor direkter Sonneneinstrahlung.

Die zur Wohnung gehörende, voll ausgerüstete Einbauküche (Marke NOBILIA, Typ Celina) hat ein Fenster zur Nordseite und wurde 2019 komplett erneuert. Die EBK hat leicht zu reinigende Hochglanz-Fronten und ist mit hochwertigen Geräten von Bosch, AEG und Oranier ausgerüstet, wie z.B. Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombi, Backofen und Induktions-Kochfeld, Dunstabzugshaube (Umluft mit Fett- und Aktivkohlefilter).

Die Einbauküche verfügt über ausreichend Steckdosen, gutes Arbeitslicht und genügend Stauraum für alle Küchenutensilien. Die Wände in der Küche wurden mit einem hochwertigen Lehmputz ausgerüstet, sodass Feuchtigkeit (Wasserdampf beim Kochen) aufgenommen und wieder abgegeben werden kann.

Das mit hochwertigen, modernen Badmöbeln ausgerüstete Bad verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche und erhält Tageslicht aus Richtung Norden. Das in den Farben beige und braun gestaltete Bad wurde in 2015 komplett modernisiert und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Der Elektro-Durchlauferhitzer für das Warmwasser in der Wohnung wurde in 2022 erneuert. Das separate mit weißen Fliesen geflieste Gäste-WC wurde ebenfalls modernisiert und ist mit einem Fenster nach Norden ausgerüstet.

Die Böden in Küche, Bad und Gäste-WC sind mit wohnlichen Keramikfliesen gefliest.

Das große Schlafzimmer ist nach Süden zur Erschließungsseite ausgerichtet und über elektrisch bedienbare Rollläden komplett zu verdunkeln. An das Schlafzimmer angrenzend lädt ein vollständig überdeckte und witterungsgeschützte Loggia zum Ausspannen ein.

Weitere zwei Zimmer (welche als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar sind) sind nach Norden bzw. nach Süden ausgerichtet und ebenfalls über elektrisch bedienbare Rollläden komplett zu verdunkeln.

Alle Zimmer und auch der Flur sind mit hochwertigem, hellen Echtholzparkett (kanadische Eiche, Vollholz, Stäbchen in Englischem Verband, Oberfläche lackiert) ausgestattet und durchgehend, ohne Übergangleisten/Schwellen an den Türen verlegt.

Die helle 4-Zi- Wohnung erstreckt sich über die ganze 1. Etage und bietet Platz für eine große Familie, Paare, Singles oder auch ggfs. für eine Wohngemeinschaft. Das Arbeiten von zu Hause aus dem Homeoffice bzw. Telearbeit ist Dank ausreichender Internetgeschwindigkeit sehr gut möglich. TV-Empfang kann neben dem Internet auch kostengünstig über die Gemeinschafts-SAT-Anlage erfolgen.

Zur Wohnung gehört ein eigener, gemauerter und abschließbarer Kellerraum (ca. 12,5 m²) und die Mitbenutzung der Keller-Waschküche, wo ein eigener Aufstellplatz mit Strom-/ Wasseranschluss für Waschmaschine und Trockner vorhanden ist.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Technische Ausstattung: Heizung

Die Eigentumswohnung wird über eine moderne Zentral-Gas-Brennwert-Heizung (2021) beheizt; die Warmwassererzeugung für Küche/Bad/WC erfolgt dezentral im Haus über einen Elektro-Durchlauferhitzer (2022) im Bad.

Dadurch, dass die Wohnung im 1.OG liegt, betragen die Heizkosten für die Wohnung in 2022 nur ca. 900,- Euro = 75,- Euro pro Monat; dies entspricht nur ca. 90,- Euro/m² WFL.

Technische Ausstattung: Internet, Telefon, TV-Empfang

Alle Zimmer sind mit überdurchschnittlich vielen Steckdosen ausgestattet. In jedem Zimmer befindet sich eine Antennen- (SAT) und LAN-Anschluss-Dose für Ihr Heimnetzwerk. Die Internetgeschwindigkeit ist absolut ausreichend für ein Arbeiten aus dem Home-Office sowie für die Nutzung von Streaming-Diensten (Prime, Netflix etc.) per Smart-TV.

Der TV-Empfang kann auch konventionell und kostengünstig über eine Gemeinschafts-SAT-Anlage (Multi-Switch-Mehrfachteilnehmer-Anlage) erfolgen.

Hausgeldzahlungen

Die monatl. Hausgeldzahlungen von derzeit 358,- Euro beinhalten die Vorauszahlungen für die Heizwärme, Gebühren für Müllabfuhr, Wasser-/Abwasser, die kommunalen Abgaben für Regenentwässerung, Strassenreinigung und Grundsteuer, die Kosten für Versicherungen sowie die Kosten für Allgemeinstrom, Treppenhaus- und Gehwegreinigung.

Nutzung erneuerbare Energien - Potenzial

Das Haus verfügt über eine unverschattete Dachflächen nach Süden sowie nutzbare Balkongeländer, sodass die Errichtung einer gemeinschaftlichen Photovoltaikanlage sowie eines eigenen „PV-Balkonkraftwerkes“ möglich wäre; entsprechende Beschlüsse seitens der Eigentümer wurden bisher noch nicht gefasst.

Kaufpreis

Der Kaufpreis von 427.000,- Euro stellt die seitens des Verkäufers festgelegte Kaufpreisvorstellung (VHB) dar und berücksichtigt den Marktwert einer modernisierten, voll ausgestatteten und sofort bezugsfertigen Eigentumswohnung in einer TOP-Wohnlage im Raum

Frankfurt/M. , den Wert des Miteigentumsanteil an dem Grundstück (33,05%) entsprechend dem aktuellen Bodenrichtwert sowie das Sondernutzungsrecht an dem eigenen PKW-Stellplatz.

Zusätzlich zu der Kaufpreissumme ist eine Sonderzahlung von 22.000 Euro für die vorhandene, neuwertige Ausstattung und das Zubehör (neuwertige Einbauküche, moderne Badmöbel, neuwertiger Durchlauferhitzer, elektrische Markise, Lampen, Vorhänge, Rollos und Gardinen, Möbel etc.) zu zahlen, die im Kaufvertrag separat ausgewiesen wird, was die Grunderwerbssteuer reduziert.

Es fällt keine Maklerprovision an, da der Verkauf direkt vom Eigentümer erfolgt.

Bei mehreren Kaufinteressenten behält sich der Verkäufer vor, den Verkaufspreis über ein Bieterverfahren (Verkauf gegen Höchstgebot) zu ermitteln.

Alle mit dem Kauf verbundenen Kosten wie z.B. Notarkosten, Grundbuchgebühren, etc. gehen zu Lasten des Käufers.

Im notariellen Kaufvertrag wird geregelt, dass nach dem Stichtag "Übergang von Lasten und Pflichten" eine nachträgliche Abrechnung der Hausgeldabrechnung für das laufende Wirtschaftsjahr erfolgt und hieraus eine resultierende, anteilige Zahlungsforderung zusätzlich zum Kaufpreis seitens des Käufers zu zahlen ist.

Sonstiges

Besichtigungstermine werden nur nach vorheriger Vorlage /Übersendung einer Finanzierungsbestätigung durch eine Bank des Käufers über die komplette Kaufsumme von 449.000 Euro durchgeführt.

Die Besichtigungstermine werden - nach vorheriger Abstimmung - entweder durch den Verkäufer selbst oder einen entsprechend beauftragten Vertreter wahrgenommen.

Sofern zur Abklärung der Finanzierung weitere Unterlagen wie z.B. Grundbuchauszug, Teilungserklärung, aktualisierter Energieausweis auf Verbrauchs-/Bedarfsbasis (02/2024), Hausgeld-/ Heizungsabrechnung etc. benötigt werden, können diese vom Verkäufer angefordert werden.

Lage

Diese lichtdurchflutete, gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer absolut ruhigen TOP-Wohnlage von 63225 Langen-Linden mit sehr guter Anbindung zu allen öffentlichen Verkehrsmitteln und Autobahnen. Die Frankfurter City ist nur ca. 15km entfernt.

Sie erreichen den Bahnhof Langen, mit 4 S-Bahnen und 2 Regionalbahnen pro Stunde in Richtung Frankfurt City und Flughafen Frankfurt, sowie 2 S-Bahnen und 2 Regionalbahnen pro Stunde in Richtung Darmstadt in nur 6 min. zu Fuß.

Die Anschlussstellen der Autobahnen A5 und A661 sind in je 5 min. mit dem Auto zu erreichen.

Die Wohnung liegt in einer absolut ruhigen Wohnlage (WA-Gebiet) und trotz unmittelbarer Nähe von nur 15km zum Flughafen Frankfurt International (FRA) gibt es keinen Fluglärm, da sie außerhalb aller An- und Abflug-Flugschneisen liegt.

Siehe hierzu auch die Fluglärmkarten über den beigefügten Link:

(<https://www.umwelthaus.org/fluglaerm/fluglaermmonitoring/fluglaermkonturenkarten/?pdf=1>)

Die Stadt Langen ist mit ca. 40.000 Einwohnern ein sehr beliebter Wohn- und Arbeitsort im Frankfurter Speckgürtel, in der viele renommierte Firmen, Handwerksbetriebe und Behörden ansässig sind und Arbeiten und Wohnen an einem Ort – ohne aufwändiges Pendeln - recht gut möglich ist.

Langen verfügt daher auch über eine überdurchschnittlich gute Infrastruktur, mit allen Institutionen, Einrichtungen und Angeboten für das tägliche Leben (Beruf, öffentliche Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge, Ärzte u. Apotheken, Kitas und Schulen, diverse Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Erholungs-, Sport- und Freizeitaktivitäten etc.), wovon die Meisten von der Wohnung aus, sogar fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind.

Nähere Informationen finden Sie hier:

<https://www.langen.de/>

[https://de.wikipedia.org/wiki/Langen_\(Hessen\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Langen_(Hessen))

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	210,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Blick nach Süden)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Blick nach Norden)



Küche (links) Richtung Fenster



Küche (links) Richtung Tür

Exposé - Galerie



Küche (rechts) Richtung Fenster



Küche (rechts) Richtung Tür

Exposé - Galerie



Bad (Richtung Norden)



Bad, Richtung Flur

Exposé - Galerie



Gäste-WC, Richtung Norden



Zimmer 11,5 m² Richtung Norden

Exposé - Galerie



Zimmer 11,5 m² Richtung Flur



Schlafzimmer, Richtung Süden

Exposé - Galerie



Schlafzimmer, Richtung Flur



Zimmer 12,5m², Richtung Süden

Exposé - Galerie



Flur, Richtung Osten

Exposé - Galerie



Flur, Richtung Westen



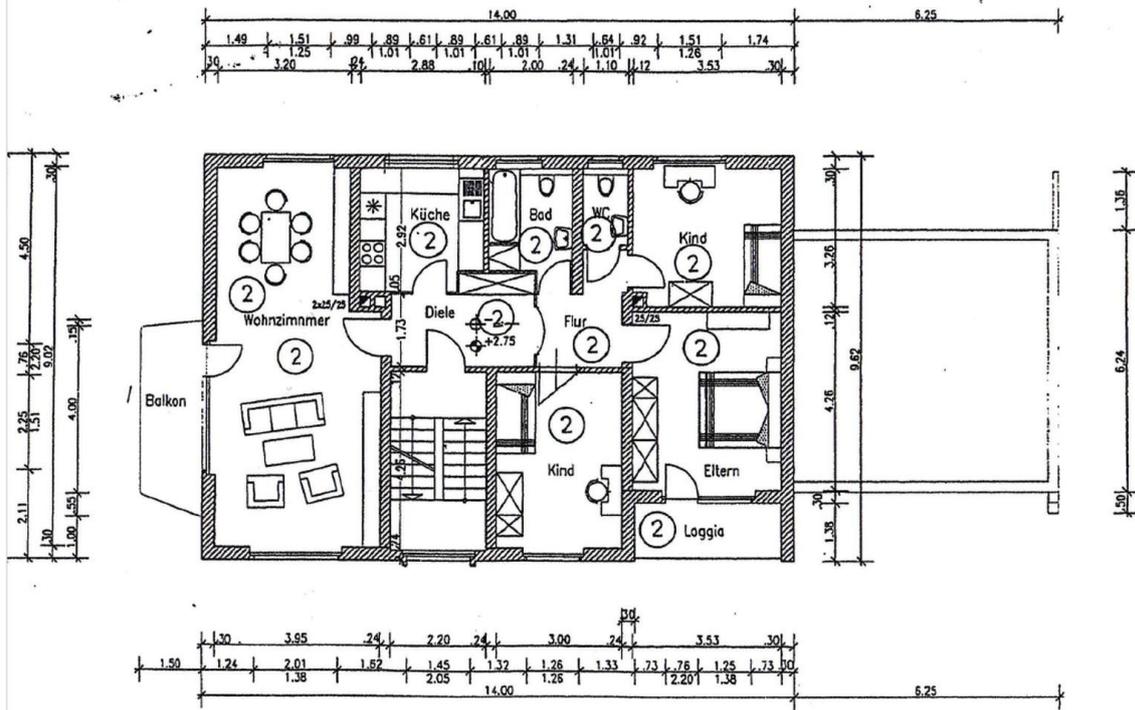
Flur, Richtung Norden

Exposé - Galerie



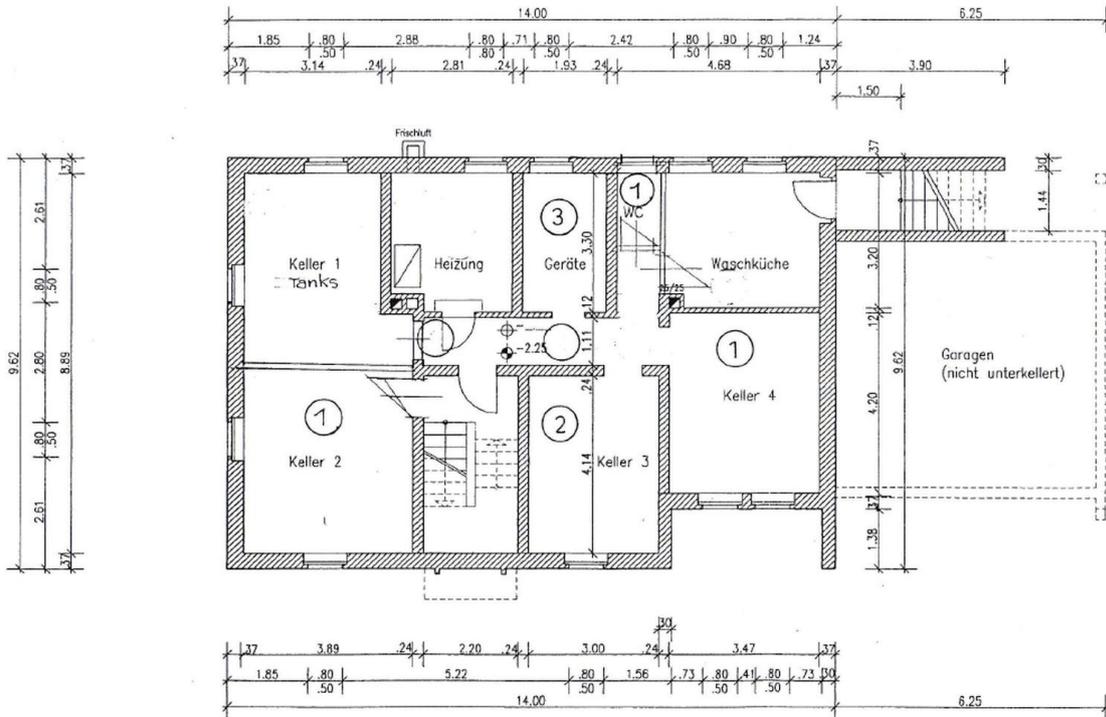
Hausansicht

Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

Grundriss Wohnung 1.OG



Kellergeschoss

Grundriss Keller