

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Langenselbold

### Moderne Doppelhaushälfte mit luxuriöser Ausstattung – 6 Zimmer & eigener Garten



Objekt-Nr. OM-423366

#### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.100 € + NK**

63505 Langenselbold  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2018	Mietsicherheit	6.300 €
Grundstücksfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	03.04.2026
Zimmer	6,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige Doppelhaushälfte mit luxuriöser Innenausstattung kann ab 03.04.2026 bezogen werden. Die Immobilie befindet sich in einem Neubaugebiet in bester Lage von Langenselbold und bietet modernes Wohnen auf hohem Niveau.

### Raumaufteilung & Wohnkomfort

Die Doppelhaushälfte erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt 6 helle, großzügig geschnittene Zimmer, die flexibel als Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Der einladende Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront schafft eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Der offen gestaltete Küchenbereich ist mit einer hochwertigen Nolte-Marken-Einbauküche inklusive Elektroeinbaugeräten ausgestattet.

### Bäder & Ausstattung

Die zwei Tageslichtbäder sind mit hochwertigen Sanitärobjekten und stilvollen Badmöbeln ausgestattet. Ebenerdige Regenduschen sowie Badewannen sorgen für besonderen Komfort.

In allen Räumen sorgt eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung für angenehme Wärme.

Zusätzlich verfügt jedes Zimmer über separat programmierbare Rollladensteuerungen, die ein hohes Maß an Wohnkomfort und Sicherheit bieten.

Eine moderne Videosprechanlage rundet die hochwertige Ausstattung ab.

### Weitere Highlights

ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gartennutzung inklusive

Zwei PKW-Stellplätze inklusive

Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse in Abstellräumen

Badmöbel inklusive

Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch großzügiges Wohnen, moderne Technik und hochwertige Ausstattung – ideal für Familien oder Paare mit Anspruch an Komfort und Qualität.

## Ausstattung

- einheitlicher Feinsteinzeugboden im gesamten Haus
- Fußbodenheizung mit Touch Thermostat in allen Räumen
- im Gesamten Haus LED Einbauleuchten
- Elektrische, programmierbare Rollladensteuerungen in allen Räumen
- Video-Türsprechanlage
- Nolte Einbauküche incl. aller Elektrogeräte
- zwei Bäder mit ebenerdiger Regendusche, Badewanne und Möbel
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Abstellraum
- Telefon/ Internet Glasfaser

**Fußboden:**  
Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**  
Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Hinweis:

Zum Schutz vor unseriösen Anfragen und zur zügigen Bearbeitung bitten wir um vollständige Angaben zur Person (Name, Anschrift, E-Mail Adresse und Telefonnummer).

Unvollständige Anfragen können leider nicht berücksichtigt werden. Wir bitten um Verständnis.

## Lage

Die Doppelhaushälfte liegt in zentraler Lage von Langenselbold. Über das Langenselbold Dreieck haben Sie direkten Anschluss an die A45 (Aschaffenburg/Gießen), sowie die A66 (Frankfurt/Fulda). Über die B43/45 und die A3 haben Sie Anschluss an das Frankfurter Kreuz. Der Flughafen Frankfurt ist in ca. 35 Minuten erreichbar.

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in unmittelbaren Nähe.

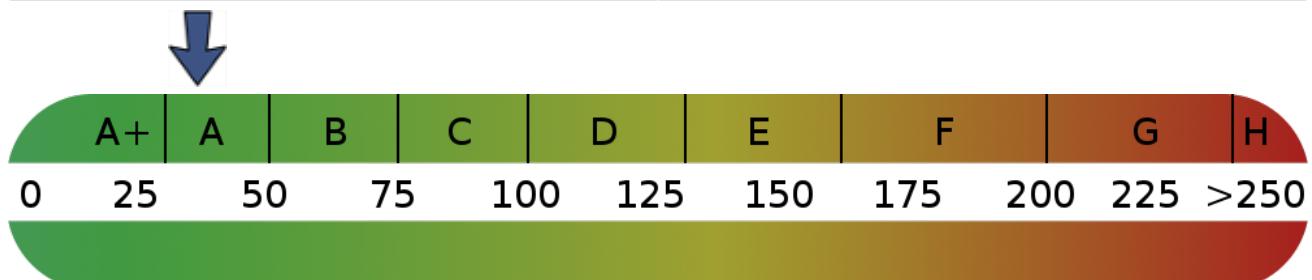
Ein vielfältiges Kulturangebot unterstreicht den Anspruch einer jungen, lebendigen Stadt. Die zahlreichen kulturellen Veranstaltungen im und um das Schloss mit ihren unterschiedlichen Facetten haben die Stadt Langenselbold zu einem wichtigen Faktor im kulturellen Leben der Region werden lassen. Eine Vielzahl von Vereinen, mehrere Sportstätten, moderne Sport- und Tennisplätze, Turnhallen etc. gehören zum Angebot der Stadt für sportlich Interessierte. Das beheizte Freischwimmbad am Fuße des Langenselbold Schlosses mit einem einzigartigen Mutter-Kind-Bereich und einer Riesenrutsche zählt zu den modernsten und schönsten Bädern der Region. Nahezu grenzenlosen Freizeitspaß mit Surf-, Angel-, Bade-, Segel- und Relaxmöglichkeiten bietet das Freizeitzentrum Kinzigsee. Der See mit Sandstrand u. Liegewiese, Volleyball-, Badminton-, Fußball ist Anziehungspunkt für Gäste aus Nah und Fern.

## Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,13 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnen

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Abstellräume



Treppenhaus



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



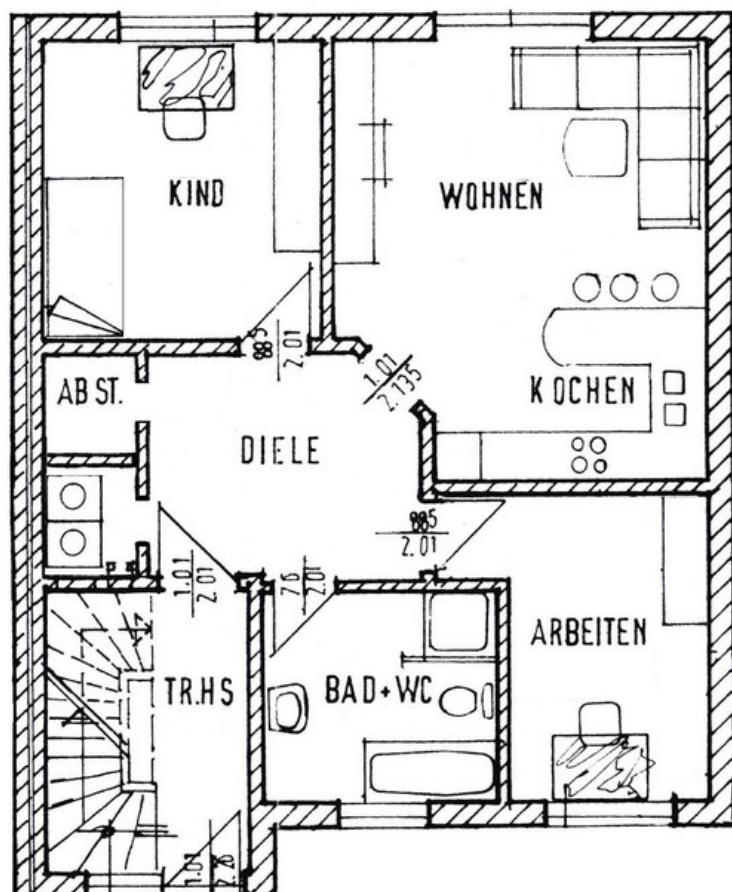
Bad

# Exposé - Galerie



Bad

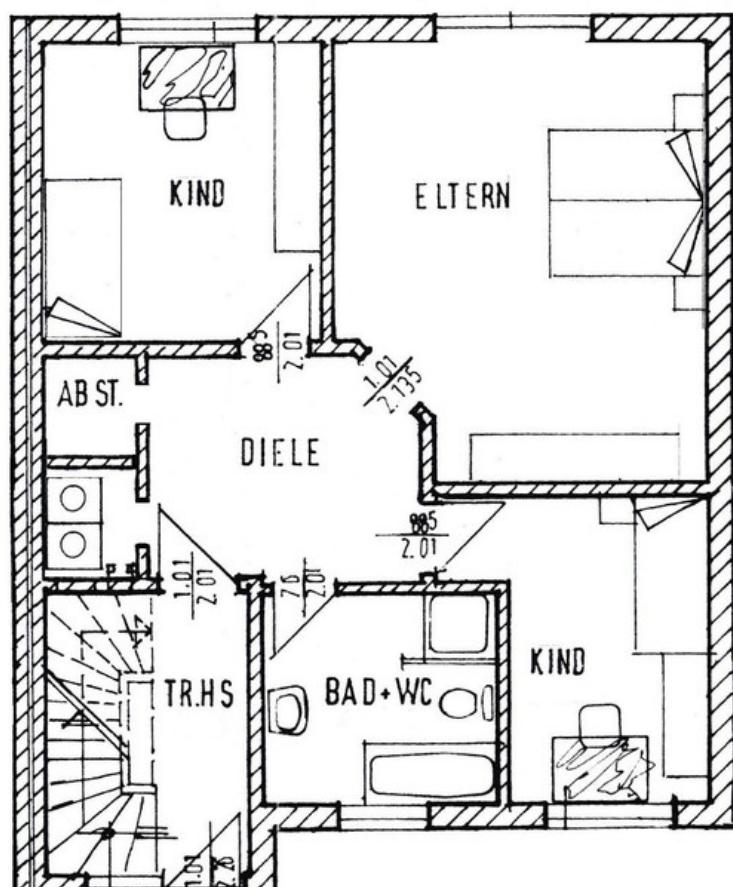
# Exposé - Grundrisse



EG

EG

# Exposé - Grundrisse



OG

OG