

# Exposé

## Erdgeschoßwohnung in Langen

**Provisionsfrei | Modernisierte 3-Zimmer-EG-Wohnung  
mit EBK, Stellplatz & Keller**



Objekt-Nr. OM-427762

### Erdgeschoßwohnung

Verkauf: **349.999 €**

Ansprechpartner:  
Frau Voinea

Annastr.48  
63225 Langen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoß
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	633 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese modernisierte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, die eine provisionsfreie und realistisch finanzierbare Immobilie suchen.

Einbauküche, Stellplatz, Keller sowie zusätzlicher Stauraum sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage und wurde umfassend modernisiert.

Elektrik, Leitungen, Böden, Bad und Küche wurden erneuert. Die Wohnung kann ohne weitere Investitionen bezogen werden.

Die Raumaufteilung ist funktional und alltagstauglich:

Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer

Separate Küche mit moderner Einbauküche

Modernisiertes Badezimmer

Zur Wohnung gehören außerdem:

PKW-Stellplatz

Großzügiger Kellerraum

Zusätzliches Abteil im Dachboden

Ausstattung

Erdgeschoss

3 Zimmer

Moderne Einbauküche inklusive

Balkon

PKW-Stellplatz

Keller + zusätzlicher Abstellraum

Modernisierte Elektrik und Leitungen

Gepflegtes Gemeinschaftseigentum

Provisionsfrei.

Das aktuell ausgewiesene Hausgeld enthält eine temporär erhöhte Vorauszahlung aus einer früheren Verbrauchsperiode.

Bei normaler Eigennutzung ist von einer geringeren laufenden Belastung auszugehen.

Details erläutern wir gerne persönlich.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

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

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in Langen, in einer gefragten Wohnlage, die eine ideale Kombination aus Ruhe und zentraler Anbindung bietet. Der Bahnhof Langen mit S-Bahn und Regionalverbindungen nach Frankfurt, Darmstadt und Offenbach ist nur wenige Minuten entfernt und auch die Autobahnen A5 und A661 sind schnell erreichbar, sodass das gesamte Rhein-Main-Gebiet hervorragend angebunden ist.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und Apotheken liegen in fußläufiger Umgebung, ebenso Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung, was den Standort besonders für Familien attraktiv macht.

Für Freizeit und Erholung sorgen nahegelegene Grünflächen, Spielplätze sowie der Langener Waldsee, der sich in kurzer Fahrzeit als beliebtes Ausflugsziel anbietet. Cafés, Restaurants und ein vielseitiges Vereins- und Sportangebot tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.

Die Lage selbst zeichnet sich durch ein gepflegtes und freundliches Wohnumfeld aus, geprägt von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und modernen Wohnprojekten, wodurch eine angenehme und zugleich zentrale Wohnatmosphäre entsteht.

Die Stadt Langen mit über 39.000 Einwohnern liegt nur 13 km südlich von Frankfurt im Landkreis Offenbach die günstige Lage mitten im Rhein-Main-Gebiet und die gute Verkehrsanbindung zu den Autobahnen A3, A5 und A661 sowie zum Airport Frankfurt erfreuen sich großer Beliebtheit.

## **Infrastruktur:**

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

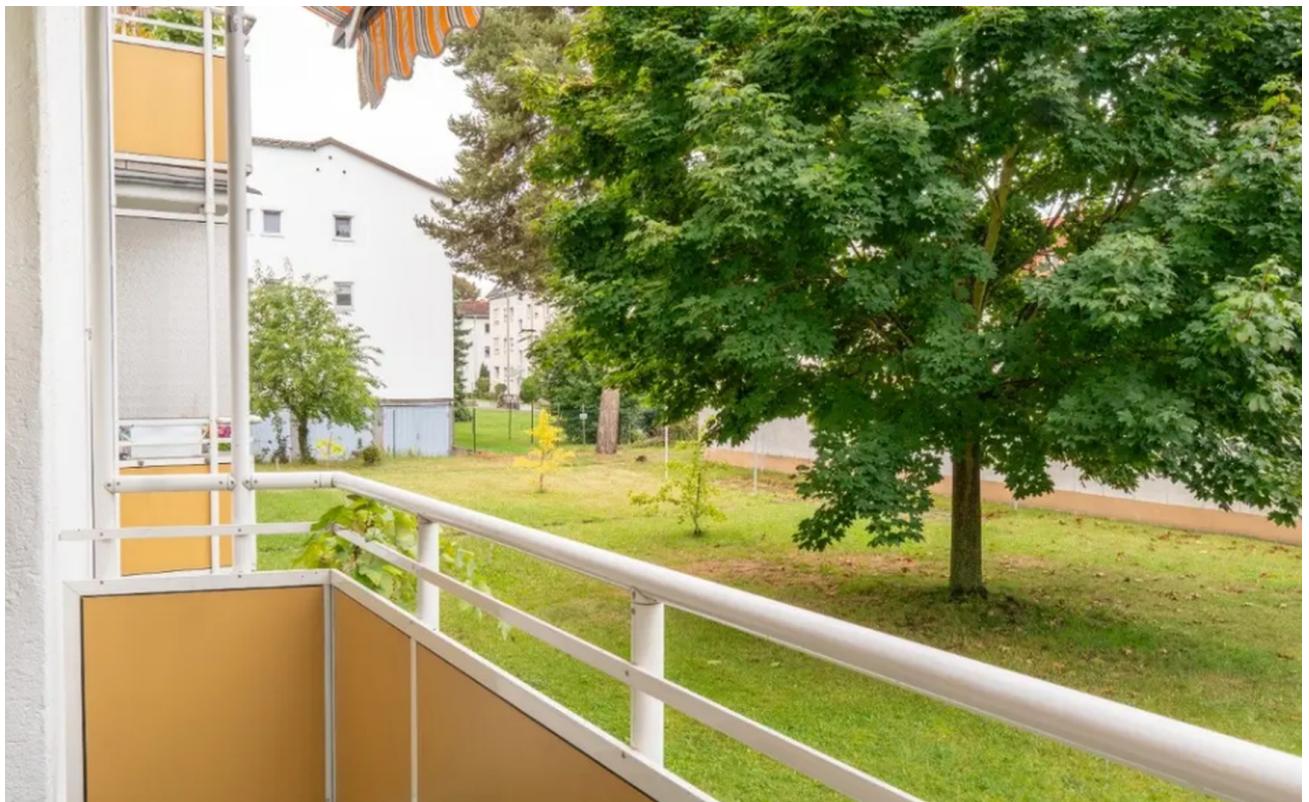
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



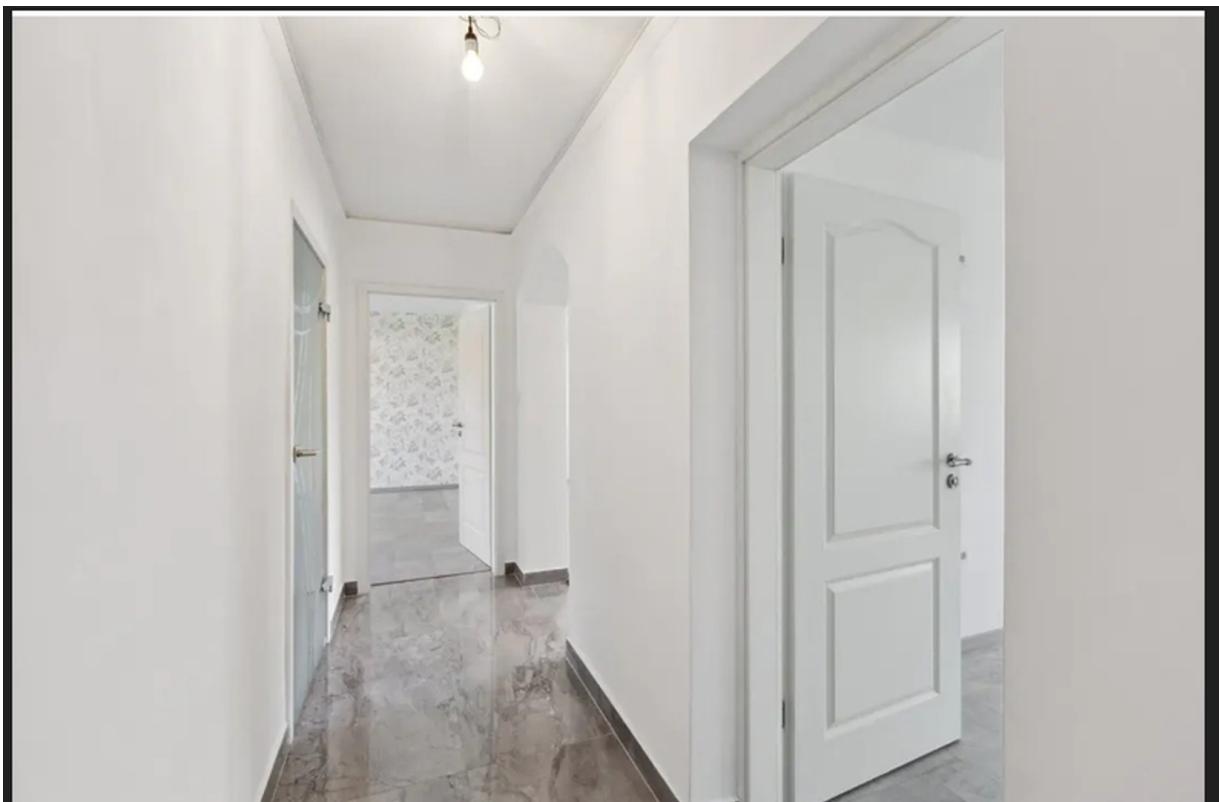
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



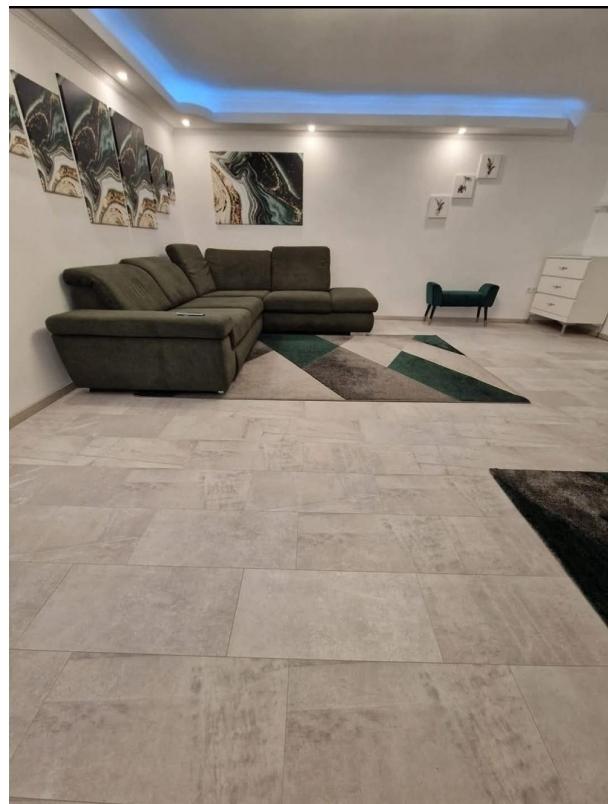
# Exposé - Galerie



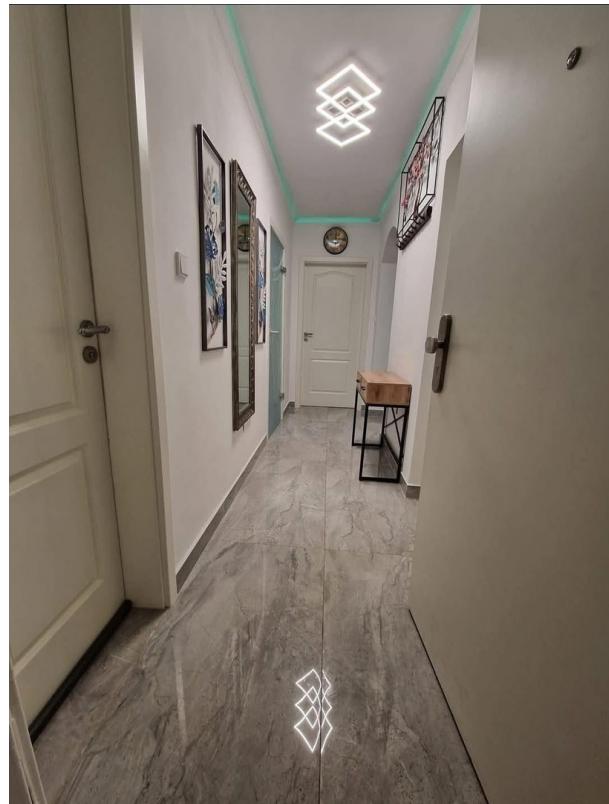
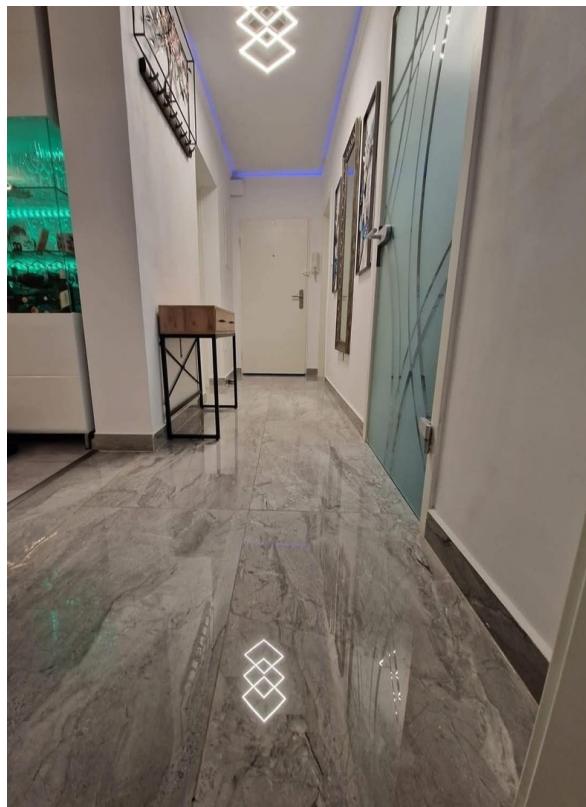
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

