

# Exposé

## Wohnung in Langen

### Traumhafte Hintereder 3-Zimmer-Wohnung in Langen + großer Balkon



Objekt-Nr. OM-430757

#### Wohnung

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:  
Guido Beyer-Beck

63225 Langen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	88,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	436 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Langen-Oberlinden....helle freundliche 3-Zimmer-Eigentumswohnung

(88 qm) vom renommierten Langener Traditions-Bauträger ‚Hintereder‘

Wir bieten Ihnen eine sonnige und barrierefrei begehbare 3-Zimmer-Wohnung mit herrlichem Südwest-Balkon im 2. Obergeschoss eines top gepflegten und hochwertig erstellten Hauses mit nur 9 Wohneinheiten

Diese Wohnung kann ab 01.04.2026 übergeben werden,, frei und als Kapitalanlage oder Selbstnutzung möglich

Der Fahrstuhl bringt Sie bequem direkt von der Tiefgarage zu Ihrer Wohnungstür im 2. Obergeschoss.

Die äußerst gepflegte Liegenschaft, bestehend aus 3 Einheiten mit jeweils separaten Eingängen, verfügt über eine hervorragende Dämmeigenschaft und wurde 1995 in hochwertiger Ausführung vom renommierten Langener Traditions-Bauträger ‚Hintereder‘ erbaut.

Der herrlich große, nach Südwesten ausgerichtete Balkon ist quasi Ihr Sommer-Wohnzimmer

Das Hauptbadezimmer ist direkt vom Schlafzimmer aus zu begehen

Ein Tiefgaragen-Stellplatz kann ggf. ebenfalls erworben werden, ist aber nicht Bestandteil dieses Angebotes.

- \* modernes, offenes Wohnkonzept
- \* herrlich großer Balkon (2. Wohnzimmer) mit knapp 7,5 x 4 m
- \* Schlafzimmer mit Ankleide und direktem Zugang zum Badezimmer
- \* 1 Badezimmer mit Badewanne + 1 Badezimmer mit Dusche
- \* digitale Heizkostenverteiler (Funkablesung)
- \* Große Schiebeelemente zum Balkon
- \* offene Einbauküche mit Markengeräten
- \* Malervlies an den Wänden
- \* Rollläden, teilweise elektrisch
- \* Gegensprechanlage
- \* Kellerraum (ca. 8 qm) gehört zum Angebot
- \* Gemeinschaftsraum mit Waschmaschine + Trockner
- \* anspruchsvolle Nachbarschaft (überwiegend Eigentümer)
- \* gute Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten/Nah-Ferbverkehr/Autobahnen/Schulen)
- \* keine weitere Provisionskosten / Privatverkauf

Bei Interesse schreiben Sie uns bitte unter Bekanntgabe Ihrer Rufnummer an

Wir rufen dann gern zurück....Vielen Dank

P.S: Makleranfragen nicht erwünscht und zwecklos

Weitere Fotos folgen

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

## **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

# Lage

Das Objekt liegt verkehrsgünstig und ruhig in einem gewachsenen Wohngebiet in Langen-Oberlinden. Die Lage bietet eine gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen und

alltagsnaher Infrastruktur. Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Verkehrsanbindung: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sind sowohl die umliegenden Städte als auch regionale Wirtschaftszentren zügig erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut und ermöglicht eine komfortable Anbindung an den Ortskern sowie an den nächstgelegenen Bahnhof. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in kurzer Distanz und sind schnell erreichbar. Ergänzt wird die attraktive Lage durch nahe

Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen.

Langen liegt im Herzen des Rhein-Main-Gebietes mit sehr guter Anbindung an die Städte Frankfurt am Main und Darmstadt sowie den Frankfurter Flughafen. Durch die Autobahnen A5, A661 erreicht man schnell mit dem PKW alle Städte im Großraum Rhein-Main.

Mit den Zugverbindungen des fußläufig erreichbaren Bahnhofs Langen ist man in wenigen Minuten in Frankfurt oder Darmstadt.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



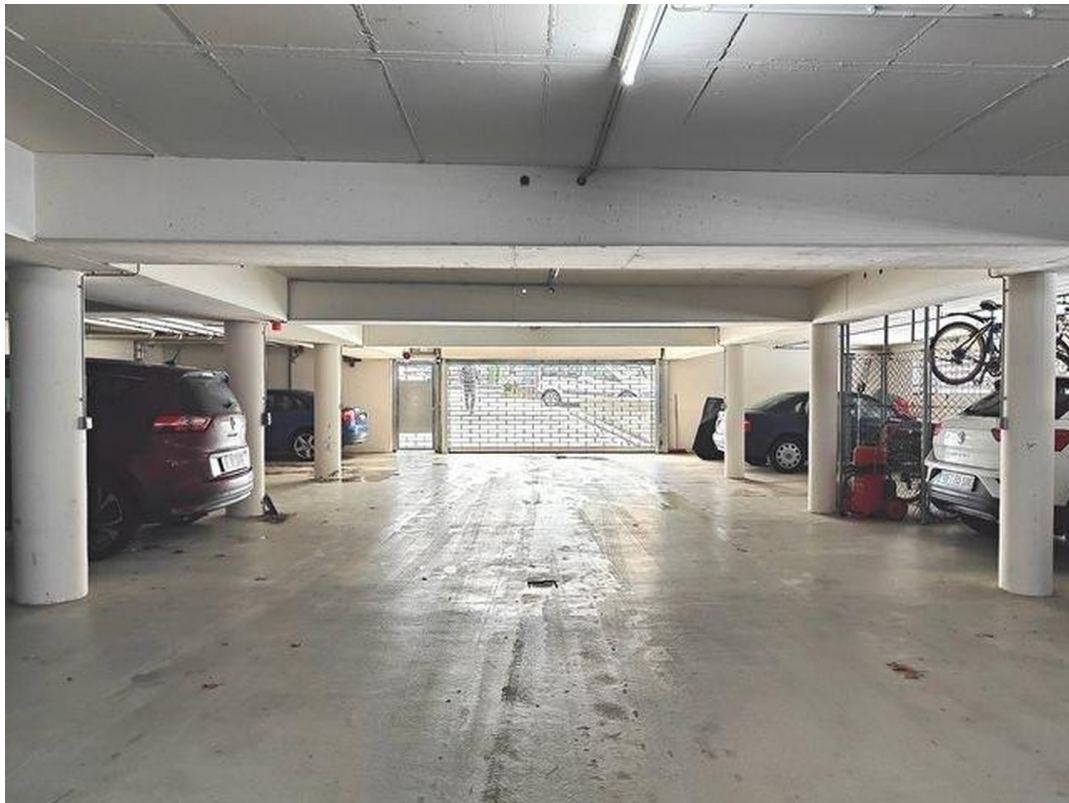
Großer Südwest-Balkon



# Exposé - Galerie



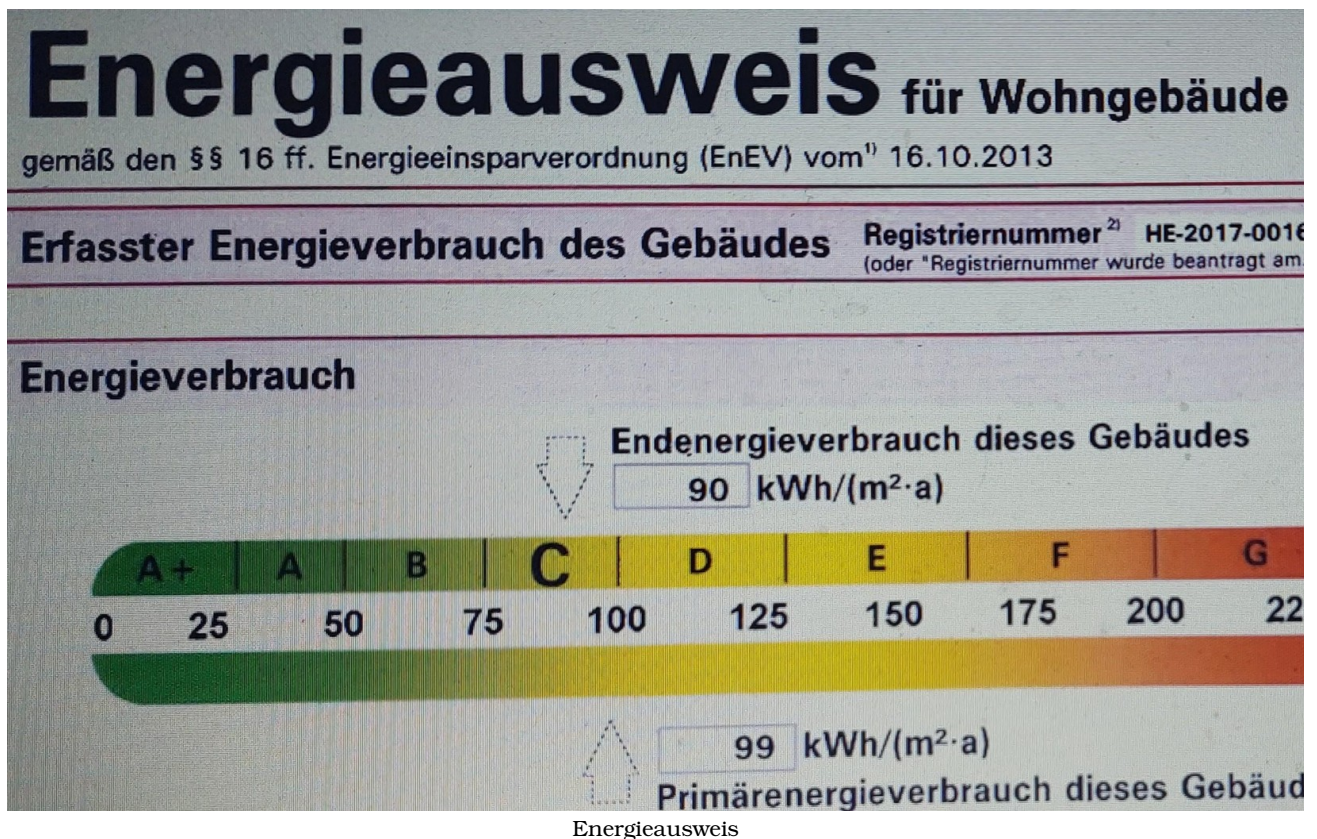
Hauseingang



Garage

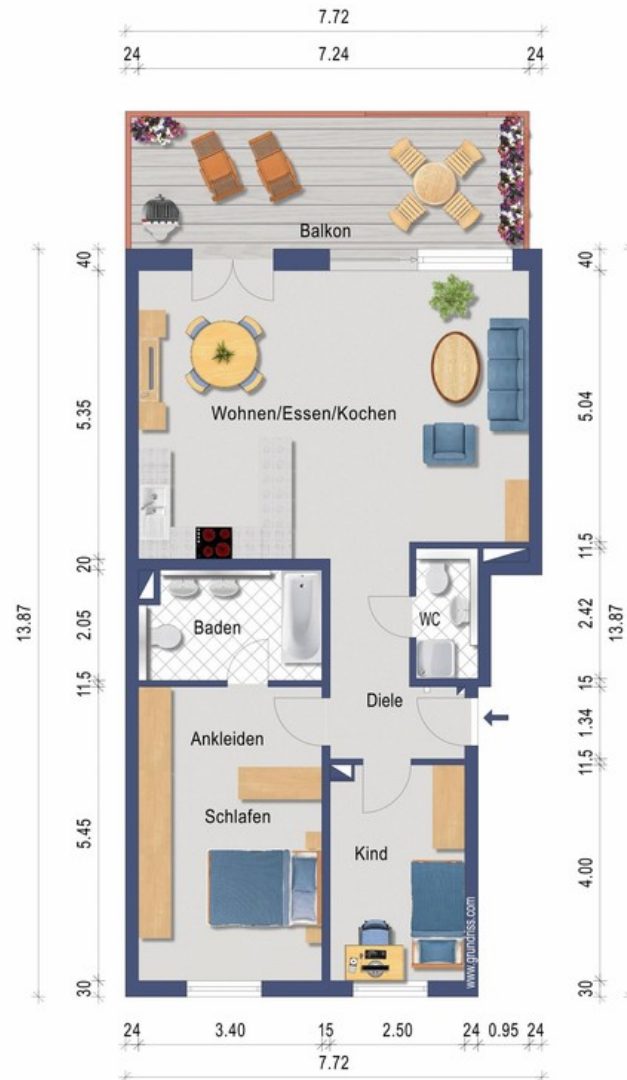


# Exposé - Galerie



Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



2. Obergeschoss