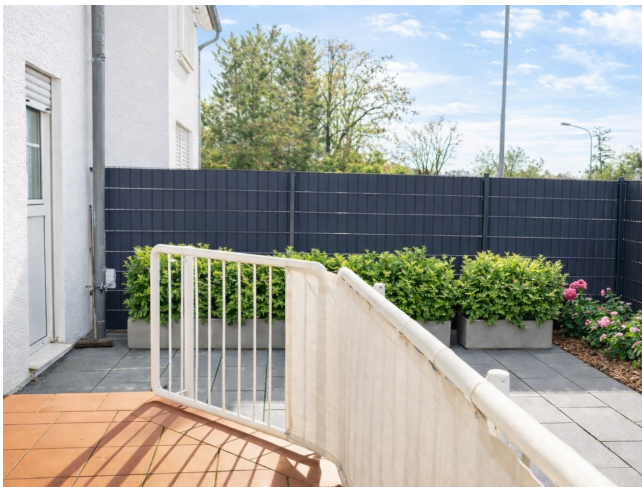


Exposé

Terrassenwohnung in Langen

Attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Terrasse & Garten · 2 Stellplätze · ca. 5 % Rendite



Objekt-Nr. **OM-432553**

Terrassenwohnung

Verkauf: **330.000 €**

63225 Langen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	431 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus urbaner Lage, hoher Alltagstauglichkeit und attraktiven Nutzungsmöglichkeiten.

Mit ca. 90 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein komfortables Raumkonzept, das sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger hervorragend geeignet ist. Der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem eigenen Gartenanteil schafft eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Licht und Freiraum.

Das Gebäude aus dem Jahr 1993 befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung selbst präsentiert sich funktional und solide – eine ideale Basis für langfristige Nutzung oder gezielte Wertsteigerung.

Ein besonderes Plus sind die zwei zugehörigen Stellplätze (Tiefgarage und Außenstellplatz), die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen und in dieser Lage einen echten Mehrwert darstellen.

Ausstattung

Ausstattung im Überblick

ca. 90 m² Wohnfläche

3 gut geschnittene Zimmer

Terrasse mit Gartenanteil

gepflegtes Mehrfamilienhaus (Baujahr 1993)

Tageslichtbad

2 Stellplätze (Tiefgarage + Außenstellplatz)

solide, nachhaltige Bauweise

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad

Sonstiges

Kaufpreis Wohnung: 330.000 €

Stellplätze: 20.000 €

Gesamtkaufpreis: 350.000 €

Der Kaufpreis bewegt sich im marktgerechten Bereich vergleichbarer Immobilien in Langen und der Rhein-Main-Region, insbesondere unter Berücksichtigung von:

zentraler, hervorragend angebundener Lage

Gartenanteil (selten und stark nachgefragt)

zwei Stellplätzen

nachhaltiger Vermietbarkeit

Für Kapitalanleger ergibt sich eine attraktive und stabile Perspektive mit langfristigem Wertentwicklungspotenzial.

Fazit

Eine vielseitig nutzbare Immobilie in gefragter Lage, die durch ihre hervorragende Infrastruktur, solide Substanz und gute Vermietbarkeit überzeugt.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Langen mit ausgezeichneter Infrastruktur direkt vor der Haustür:

S-Bahn fußläufig in ca. 2 Minuten erreichbar

Direkte Verbindung nach Frankfurt & Darmstadt

Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Dienstleistungen unmittelbar gegenüber

Schnelle Anbindung an die Autobahnen A661 & A5

Innenstadt bequem zu Fuß erreichbar

Diese Lage bietet eine ideale Kombination aus Mobilität, Versorgung und urbanem Leben – ein klarer Standortvorteil sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Küche



Wannenbad (zzgl. Dusche)

Exposé - Grundrisse



Grundriss