

Exposé

Doppelhaushälfte in Langen

**Sehr schöne Doppelhaushälfte in der Altstadt von
Langen zu vermieten - ohne Makler**



Objekt-Nr. OM-219564

Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.235 € + NK**

63225 Langen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1998	Mietsicherheit	6.705 €
Grundstücksfläche	669,00 m²	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmetermin	01.06.2024
Zimmer	5,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	170,00 m²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	30,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	430 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr schöne Doppelhaushälfte, Baujahr 1998, in der Altstadt von Langen mit ca. 170 qm Wohnfläche und ca. 30 qm Nutzfläche mit Wohn-/Esszimmer, Küche, 4 Schlaf-/Arbeitszimmer, 2 Bäder und Gäste-WC, Kellerbereich, Dachboden und Stellplatz im Hof. Terrasse, Garten und Hof. Die Heizungsanlage wurde in 2023 umfänglich modernisiert. Ideale Verkehrsanbindung und Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Lebensmittelgeschäften, usw. in Laufnähe. Sehr zentrale Lage und trotzdem ruhige Wohnlage und kein Fluglärm!

Unsere sehr schöne, gepflegte Doppelhaushälfte liegt mitten in der Altstadt von Langen mit idealer Verkehrsanbindung und guter Infrastruktur.

Das Haus steht auf einem Grundstück (669 qm), dass mit drei weiteren Parteien geteilt wird. Die vier Wohneinheiten sind nach Wohneigentumsgesetz (WEG) geteilt.

Mittelpunkt ist der gemeinsame Hof, auf dem sich die Stellplätze befinden und sich die Kinder zum Spielen treffen.

Die Wohnfläche der DHH von ca. 170 qm verteilt sich auf 3 angenehm hohe Stockwerke.

Die Häuser auf dem Grundstück wurden 1998 in Massivbauweise gebaut und gliedern sich optisch perfekt in die schöne Altstadt ein.

Ausstattung

Im Erdgeschoss befindet sich der Flur mit Garderobe, Gäste-WC, die Küche, das Esszimmer und das direkt angrenzende offene Wohnzimmer mit Kaminofen. Küche und Wohnzimmer haben jeweils einen Zugang zum Flur in dem sich das Treppenhaus befindet. Esszimmer und Wohnzimmer sind über Eck ein großzügiger offener Raum zusammen mit dem Flur. Die Küche hat einen Dunstabzug nach außen.

Im ersten Obergeschoss befinden sich ein großes Schlafzimmer mit Ankleideraum, ein Kinder-/Arbeitszimmer und ein sehr großzügiges Tageslicht-Wannenbad (2 Waschbecken, WC, Dusche und große Eck-Badewanne).

Im zweiten Obergeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer und ein Tageslicht-Duschbad mit Badewanne, Waschbecken und WC.

Darüber liegt ein sehr gut gedämmter, sauberer und trockener großer Dachboden mit Velux Dachflächenfenster und einem Giebfenster, der über eine Bodentreppe zugänglich ist und sehr viel Stauraum bietet.

Der Flur im Keller bietet Zugang zum Gemeinschaftskeller, in dem sich ein Waschkeller (Platz für eigene Waschmaschine und Trockner), der Heizungsraum mit Gemeinschaftsheizung (Gas-Zentralheizung), ein Technikraum und ein Fahrradabstellplatz befinden.

Zur DHH gehört ein Stellplatz, der sich direkt auf dem Hof des Grundstücks befindet.

Unsere DHH hat einen schönen Garten und eine Terrasse aus rotem Sandstein mit Markise. Im Garten und auf der Terrasse kann man die Sonne genießen, an einem großen Tisch zusammen sitzen und essen, auch ein Grill, Gartenmöbel und schöne Pflanzen finden hier Platz.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

In der Anlage kann Internet über Kabel mit bis zu 1Gbit über Unitymedia genutzt werden. Internet über Telekom sollte ebenfalls mit 1Gbit per Glasfaser möglich sein, der Standort gehört zum Glasfaserausbaugebiet der Telekom.

Lage

Die Verkehrsanbindung in die umliegenden Städte Frankfurt, Darmstadt, Wiesbaden, Offenbach ist ideal. Die Frankfurter Innenstadt erreicht man mit dem Auto in ca. 20 Minuten, den Frankfurter Flughafen in etwa 16 Min. Der Bahnhof Langen ist im 15-Minuten-Takt durch die S-Bahn (S3/S4) sowie den Regionalexpress (RE60) angeschlossen (z.B. mit S-Bahn in 25 Min oder mit RE in 9 Min am Frankfurter Hbf).

Trotz der zentralen Lage besteht weder Fluglärm noch andere Lärmbelästigungen.

Mehrere Kindergärten, Spielplätze, die Grundschule, Freibad, Wald, Restaurants, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Metzger, tegut, Rewe, Aldi, dm, Rossmann, Apotheken, Optiker,...) befinden sich in unmittelbarer Laufweite.

Langen bietet außerdem mehrere weiterführende Schulen, das Langener Hallenbad und den über die Grenzen von Langen bekannten und sehr schönen Langener Waldsee.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Sicht auf den Garten



2.OG Zimmer 1

Exposé - Galerie



2.OG Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



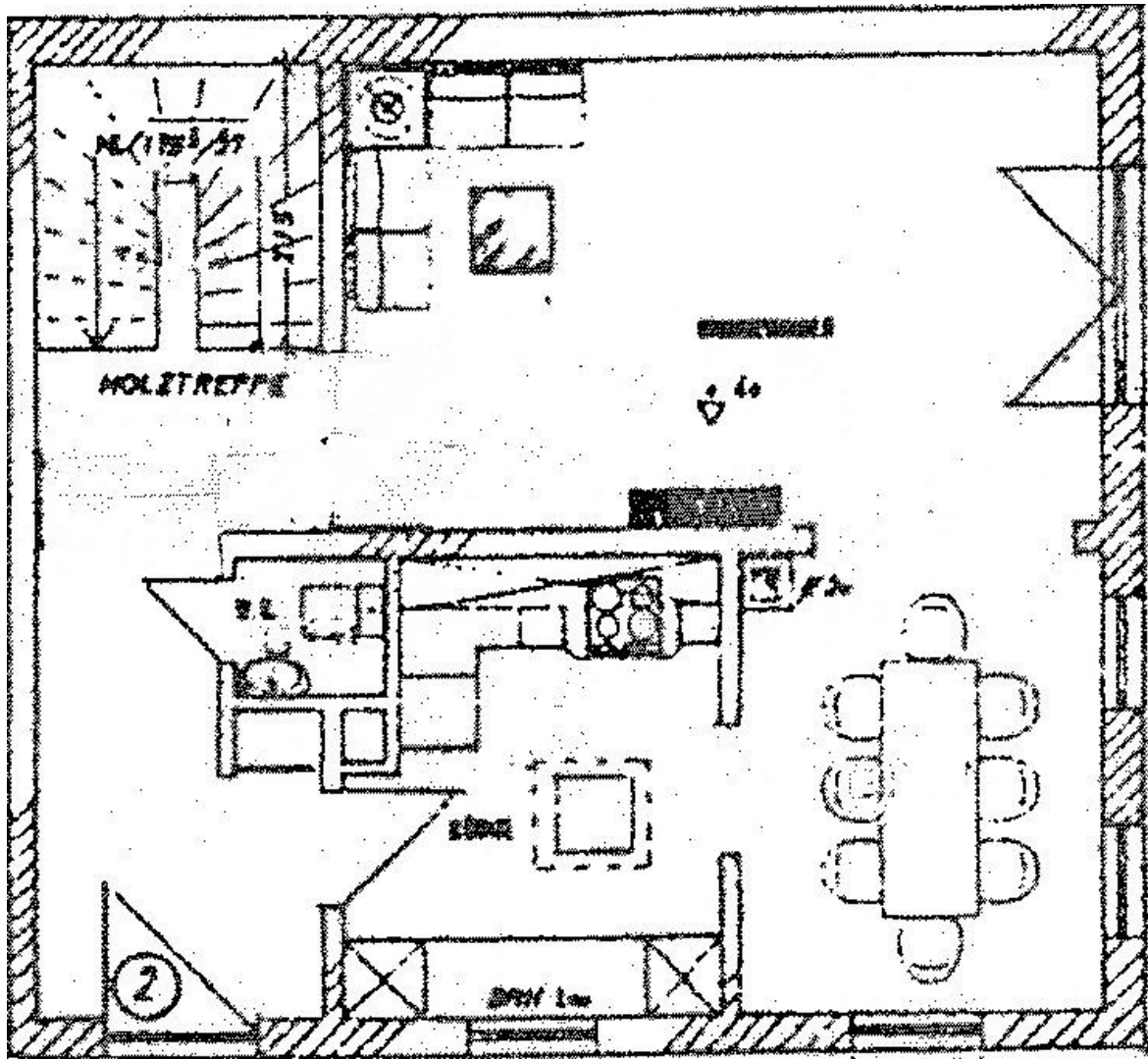
1.OG Kinderzimmer

Exposé - Galerie

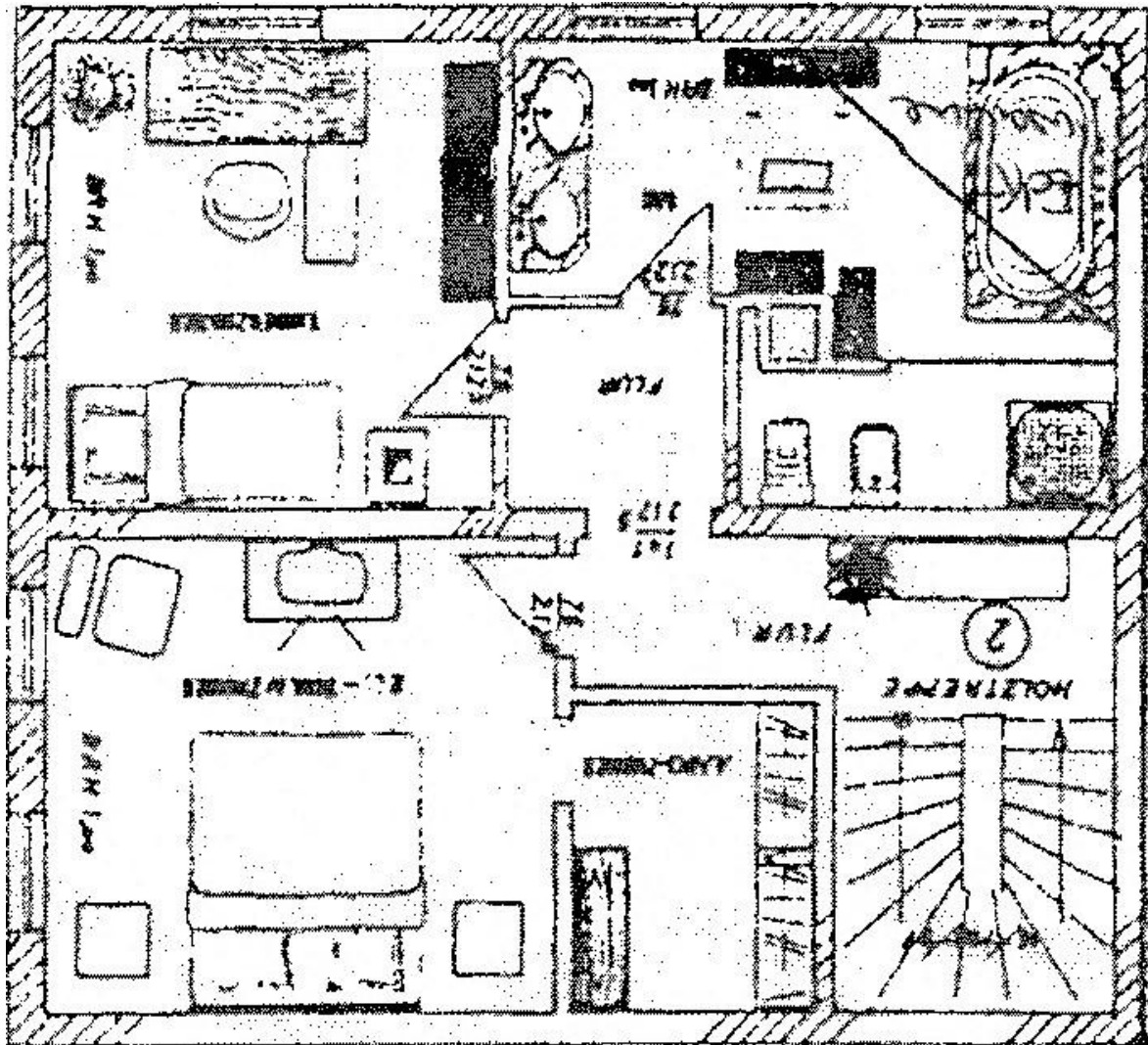


2.OG Zimmer 2

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

