

Exposé

Wohnung in Langen

4-Zi.-Altbau-WE im Zentrum von Langen - provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-327250

Wohnung

Verkauf: **399.500 €**

63225 Langen
Hessen
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1910 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 3 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 4,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 95,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 14,00 m ² | Etage | 1. OG |
| Energieträger | Gas | Garagen | 1 |
| Preis Garage/Stellpl. | 19.500 € | Heizung | Zentralheizung |
| Hausgeld mtl. | 180 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Allgemeine Hinweise:

- Der Gesamtpreis inkl. Garage liegt bei 419.000,- €
- Das Angebot ist PROVISIONSFREI, der Verkauf erfolgt direkt über den Eigentümer!
- Aufgrund des Einbaus einer neuen Zentralheizung wurde ein Energiebedarfsausweis erstellt. Dieser zeigt einen rechnerischen bzw. theoretischen Bedarfswert. Der echte Energieverbrauch (mit 3 alten Gas-Etagenheizungen) aus den Jahren 2021 – 2023 ist erheblich geringer ausgefallen. Auf Anfrage erhalten Sie hierzu detaillierte Informationen.
- Anfragen bitte ausschließlich inkl. vollständiger Kontaktdaten über das Kontaktformular. Wir rufen gerne zurück.
- Anfragen von Maklern sind nicht erwünscht und bleiben unbeantwortet.

Beschreibung:

Die 4-Zi.-Wohnung mit rund 95 m² liegt im 1. OG eines gepflegten Altbaus mitten im Zentrum von Langen. Mit einer Deckenhöhe von ca. 2,80 m, nur einer Wohnung pro Etage sowie teilweise Originalparkett und -türen kommt hier echter Altbaucharme auf, inklusive „Raumgefühl“ und angenehmem Tageslicht in der gesamten Wohnung. Der Kamin im Wohnzimmer sorgt für zusätzliche Behaglichkeit in der kalten Jahreszeit.

Der Grundriss ist variabel nutzbar, z. B. sehr großzügig mit Wohnen – Essen - Küche auf knapp 60 m² (siehe Grundriss) oder als kompakte Familienwohnung (wie bisher).

Das 3-Parteien-Haus verfügt über einen Garten im Hinterhof zur gemeinsamen Nutzung. Zur Wohnung gehören eine Garage und ein Kellerraum mit ca. 13 m².

Zur gemeinsamen Nutzung gibt es neben Wasch- und Trockenraum noch einen von außen direkt erreichbaren Fahrradraum, selbstverständlich auch für Kinderwagen nutzbar.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt 2022 renoviert. Sie ist daher mit kleineren Schönheitsreparaturen sofort beziehbar. Das Gebäude ist ca. 1910 erbaut, wurde 1989 umfangreich saniert und durch die Eigentümer pfleglich instandgehalten. Besonders zu erwähnen: Die Etagenheizungen sind im September 2024 gegen eine moderne Zentralheizung ausgetauscht worden.

Es stehen also keine unmittelbaren Investitionen an. Je nach Budget können die eigenen vier Wände also auch nach und nach gestaltet werden.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus langjährigen Eigentümern, die die Anlage derzeit in Eigenregie verwalten. Neben der guten Atmosphäre im Haus hat dies den Vorteil, dass laufende Kosten durch Absprachen und Eigenverantwortung verhältnismäßig niedrig gehalten werden können.

In Stichpunkten:

Vier-Zimmer-Wohnung verteilt auf:

- Wohnzimmer mit Kaminofen
- erweiterbar mit großzügigem Esszimmer (Zimmer 2)
- Wohnküche mit Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Schlafzimmer sowie Gäste-/Arbeitszimmer mit Einbauschränken
- Abstellnische im Flur

Zur Wohnung gehörend:

- WC / Abstellraum auf Treppenpodest
- Eigener Kellerraum und Garage im Innenhof

Zur allgemeinen Nutzung:

- Wasch- und Trockenraum im Keller
- Fahrrad- und Kinderwagenraum mit Außeneingang
- Garten im Innenhof

Ausstattung

- 2,80 m Deckenhöhe (außer Flure) und nur eine Wohnung pro Stockwerk
- Kaminofen im Wohnzimmer (aktuell stillgelegt)
- Einbauküche (die Geräte sind überwiegend jünger als 5 Jahre)
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Wandbeläge überwiegend Rauputz
- Parkett in allen Wohnräumen (außer Kaminbereich)
- Wohn-/Essbereich mit Originalparkett aus Baujahreszeitraum
- Innentüren tlw. Original aus Baujahreszeitraum erhalten
- Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden in allen Wohnräumen
- Neue Gaszentralheizung (Brennwert) im September 2024 eingebaut
- Warmwasser über Elektro-Durchlauferhitzer
- Fernsehen und Internet über Breitbandanschluss (DSL)
- Garage im Innenhof
- Eigener Kellerraum mit ca. 13 m²
- Garten zur Mitbenutzung
- Baujahr 1910, Sanierung in 1989 (Details auf Anfrage)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

- Der Gesamtpreis inkl. der Garage liegt bei 419.000,- €
- Das Angebot ist PROVISIONFREI, der Verkauf erfolgt direkt über den Eigentümer!
- Anfragen bitte ausschließlich inkl. vollständiger Kontaktdaten über das Kontaktformular. Wir rufen gerne zurück.
- Anfragen von Maklern sind nicht erwünscht und bleiben unbeantwortet.

Lage

Langen befindet sich unmittelbar südlich von Frankfurt und ist insbesondere wegen der hervorragenden Anbindung und Infrastruktur eine beliebte Wohnlage im Rhein-Main-Gebiet. Es gibt ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten rund um Natur, Sport und Kultur und vielem anderen.

Das kleine Mehrfamilienhaus liegt mitten im Zentrum von Langen. Fußläufig sind diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kitas und der Langener Bahnhof zu erreichen. Mindestens der Zweitwagen kann hier also im Autohaus bleiben...

Die S-Bahn verbindet Langen mit dem kompletten Netz des RMV. Mit der Regionalbahn sind es ca. 10 Min. zum Frankfurter oder Darmstädter Hauptbahnhof. Bushaltestellen befinden sich ebenfalls direkt vor der Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 374,90 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | H |

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Innenhofansicht



Hauseingang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Esszimmer / Zimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro/Gast

Exposé - Galerie



Flur



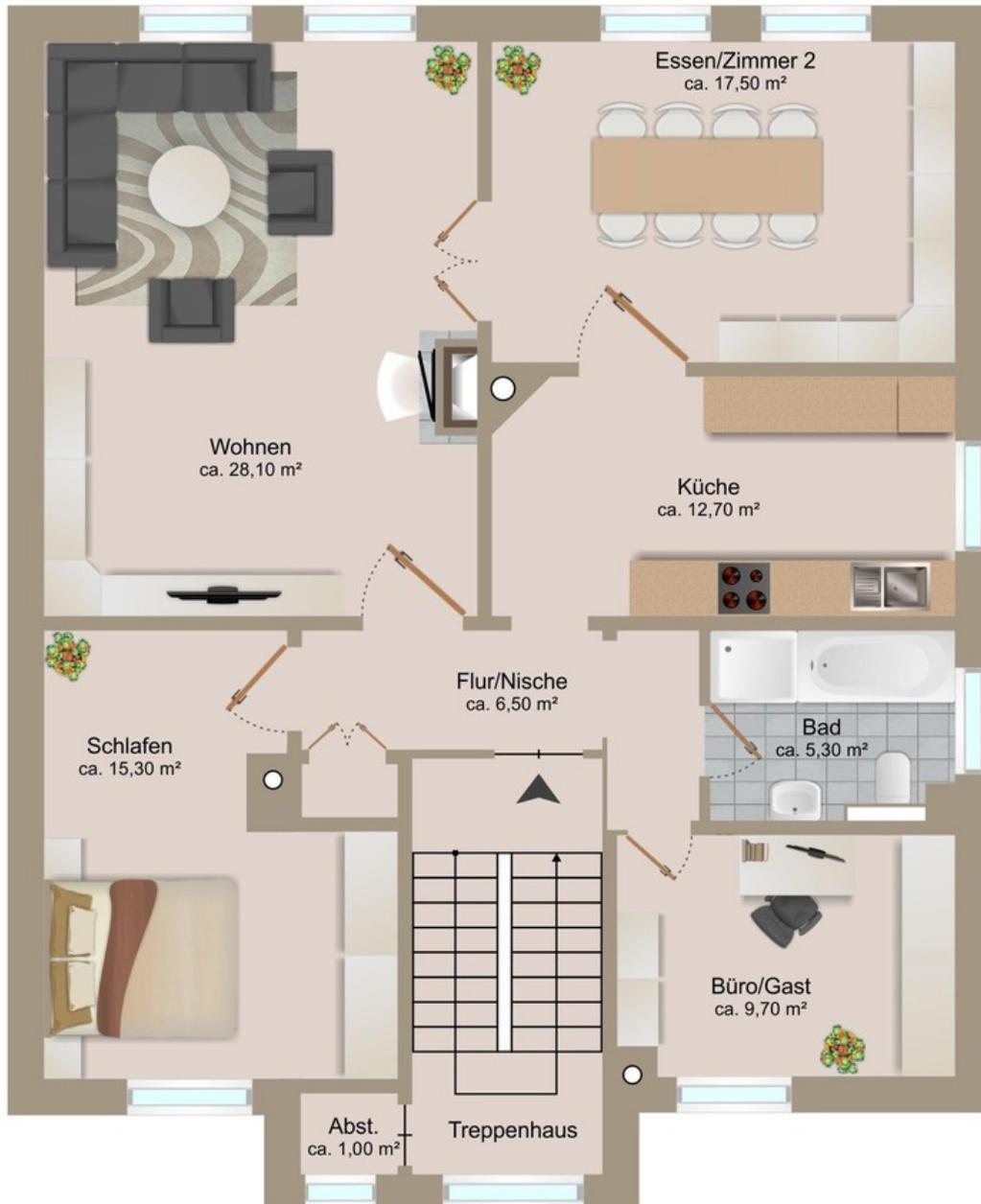
Küche

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss