

Langen

# Außergewöhnliche Dachgeschosswohnung über zwei Ebenen für Single oder Paare

Property ID: 23004062



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

RENT PRICE: 1.240 EUR • LIVING SPACE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 23004062 - 63225 Langen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23004062 - 63225 Langen

## At a glance

Property ID	23004062	Modernisation / Refurbishment	2023
Living Space	ca. 101 m <sup>2</sup>	Condition of property	Well-maintained
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Available from	01.08.2024	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Rooms	2	Equipment	Guest WC, Sauna, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1985		
Type of parking	1 x Underground car park, 50 EUR (Rent)		

Property ID: 23004062 - 63225 Langen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	106.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.10.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 23004062 - 63225 Langen

## The property



Property ID: 23004062 - 63225 Langen

## The property



Property ID: 23004062 - 63225 Langen

## The property



Property ID: 23004062 - 63225 Langen

## The property





Property ID: 23004062 - 63225 Langen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 23004062 - 63225 Langen

## A first impression

Moderne Dachgeschosswohnung über zwei Ebenen mit hochwertiger Ausstattung, Balkon und Tiefgaragenstellplatz Vermietet wird eine exklusive 2-Zimmer - Dachgeschoss-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup>. Errichtet 1985 durch den renommierten Architekten Hintereder wurde die Wohnung dieses Jahr komplett renoviert und u.a. mit einer neuen Einbauküche und einem neuen Bodenbelag ausgestattet. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine großzügige Raumaufteilung. In der unteren Ebene finden Sie ein riesiges Wohn-/Esszimmer, das mit bodentiefen Fenstern viel Licht und einen herrlichen Ausblick auf den Balkon in Süd-West - Ausrichtung bietet. Der Balkon mit Markise lädt zum Entspannen und Genießen der Sonne ein. Eine neue Einbauküche ist hier ebenfalls vorhanden und verfügt über alle notwendigen Geräte wie Backofen, Kühlschrank, Tiefkühlschrank und Geschirrspüler. Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene auch noch ein Gäste-WC. Die obere Ebene beherbergt das geräumige Schlafzimmer sowie das Tageslicht-Badezimmer. In der gesamten Wohnung wurde ein neues Parkett und ein neuer Teppichboden verlegt, was für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Einbauschränke in der oberen Ebenen bieten viel Stauraum für die persönlichen Dinge. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Den Bewohnern des Hauses steht ebenfalls eine Sauna im Untergeschoss zur Verfügung. Die Nettokaltmiete beträgt 1.190,- €/Monat und der dazugehörige Tiefgaragenstellplatz wird für 50,- €/Monat vermietet. Die Nebenkostenvorauszahlung beträgt 350,- €/Monat. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine großzügige und gut aufgeteilte Wohnfläche wünschen. Das Haus, in dem sich die Wohnung befindet, liegt in einer verkehrsgünstigen, aber ruhigen Lage in Langen (Hessen), Lutherstraße und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Property ID: 23004062 - 63225 Langen

## Details of amenities

- Schöne Dachgeschoss-Wohnung über zwei Ebenen
- Neue Einbauküche mit Backofen, Kühlschrank und Tiefkühlschrank, Geschirrspüler
- Überwiegend bodentiefe Fenster
- Waschmaschinenanschluss im Gäste-WC
- Neues Parkett und Teppichboden
- Balkon mit elektrischer Markise in Süd-West - Ausrichtung
- Tiefgaragenstellplatz
- Sauna für die Hausbewohner

Property ID: 23004062 - 63225 Langen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist D. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 23004062 - 63225 Langen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich and south at the gates of Frankfurt

E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)