

Modernes Reihenendhaus mit Südgarten – familienfreundliches Wohnen in ruhiger Lage von Langen



63225 Langen, Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr	26KH029	Terrasse	Ja
Objektart	Haus	Baujahr	2017
Objekttyp	Reihenend	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	ca. 129,50 m ²	Energieausweis	Bedarfsausweis
Nutzfläche	ca. 42,06 m ²	Endenergiebedarf	89,40 kWh/(m ² *a)
Anzahl Zimmer	5	Energieausweis gültig bis	05.03.2028
Anzahl Schlafzimmer	3	Baujahr lt. Energieausweis	2017
Anzahl Badezimmer	2	wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Grundstücksgröße	ca. 160 m ²	verfügbar ab (Datum)	01.10.2026
Anzahl sep. WC	1	Dist. Kindergarten (km)	0,40 km
Heizungsart	Fußbodenheizung, Fernwärme	Dist. Grundschule (km)	2,60 km
Etagenzahl	3	Dist. Autobahn (km)	1,30 km
Kabel Sat TV	Ja	Dist. Zentrum (km)	0,65 km
Stellplätze	2 Freiplätze	Kaufpreis	739.000,00 €
Balkon	Ja	Außen-Provision	2,98% inkl. MwSt.

Beschreibung

Dieses attraktive Reihenendhaus aus dem Jahr 2017 befindet sich in einem modernen und ruhig gelegenen Wohngebiet in Langen. Mit einer Wohnfläche von ca. 129,50 m², einem Grundstück von ca. 160 m² sowie insgesamt drei Wohnebenen und einem großzügigen Kellergeschoss bietet die Immobilie viel Platz und hohen Wohnkomfort – ideal für Familien und alle, die modernes Wohnen in angenehmer Umgebung schätzen.

Als Reihenendhaus profitiert die Immobilie von einer besonders angenehmen Wohnsituation. Der nach Süden ausgerichtete Garten sorgt in Verbindung mit der guten Belichtung des Hauses für ein helles und freundliches Wohnambiente.

Die Wohnfläche verteilt sich auf vier Zimmer sowie einen großzügigen Wohnbereich. Durch die Aufteilung über Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Besonders komfortabel ist die Sanitärausstattung: Auf jeder Wohnebe-

ne befindet sich ein WC mit Tageslicht. Das großzügige Badezimmer im 1. Obergeschoss ist sowohl mit einer Badewanne als auch einer separaten Dusche ausgestattet. Im Dachgeschoss steht ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche zur Verfügung.

In den Wohn- und Schlafräumen ist durchgehend Echtholzparkett verlegt, das dem Haus eine warme und hochwertige Wohnatmosphäre verleiht. Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus, die über Fernwärme versorgt wird, sorgt für angenehme Temperaturen. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Wohnkomfort.

Besonders praktisch ist das großzügige Kellergeschoss mit ca. 42 m² Nutzfläche. Es bietet viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Vorräte, Hauswirtschaft, Hobby oder als Abstellfläche.

Das Haus liegt in einem neu entwickelten Wohngebiet in Langen, das überwiegend durch moderne Einfamilien- und Reihenhäuser geprägt ist. Die ruhige und gepflegte Umgebung bietet ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld.

Lage

Hier einige Highlights zur Stadt Langen.

Hervorragendes Verkehrsnetz - regional und überregional (S-Bahn und Regionalbahn) - , mit Direktanschluss zum Hauptbahnhof in Frankfurt
Namhafte Unternehmen und renommierte Institute für Forschung und Lehre am Standort. Ausgezeichneter Wohnort für Fach- und Führungskräfte - von der IHK zertifiziert.

Sehr gute soziale Infrastruktur, alle Schulformen, vielfältige Kinder- und Seniorenbetreuung, Einzelhandel mit Fachgeschäften, vielseitige Gastronomie, traditionsbewussten Familienunternehmen und Filialen, sowie ein gut sortiertes Fachmarktzentrum.

Neubaubiete für Wohnen und Gewerbe, zukunftsfähige Datennetze.

Kultur, Freizeit und Sport: Stadthalle Langen, Kulturhaus, Langener Waldsee, Freizeit- und Familienbad, Hallenbad, Bowling-Center
Regelmäßige Events: Ironman European Championship am Waldsee, Fürstliches Gartenfest im Schloss Wolfsgarten, Ebbelwoifest in der Altstadt, Langener Markt in der Innenstadt, IGEVA-Gewerbeausstellung in

der Neuen Stadthalle.

Ausstattung Beschreibung

Highlights auf einen Blick

- * 5 Zimmer
- * Baujahr 2017
- * Beliebte Lage im Neubaugebiet Belzborn in Langen
- * Fußbodenheizung in allen Räumen
- * Elektrische Rollläden
- * Moderne Einbauküche
- * 2 Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC
- * Zusätzliches Gäste-WC
- * Bodentiefe Fenster
- * Hochwertige Hochglanzfliesen
- * Parkett in Schlaf- und Kinderzimmern
- * 2 Stellplätze
- * Frei ab 01.10.2026

Sonstige Angaben

Für Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne unter vorheriger Terminvereinbarung zur Verfügung.

Unser Angebot erfolgt freibleibend. Alle Angaben basieren auf erteilten Informationen der Eigentümer. Wir haften nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns weitergegebenen Informationen und Unterlagen. Dieses Exposé stellt kein Vertragsangebot dar. Es dient lediglich dazu, allgemeine Informationen zum Objekt zur Verfügung zu stellen. Das Exposé ist nicht Bestandteil eines Kaufvertrages. Weder der Verkäufer noch Anjia Immobilien und Beratung oder deren Mitarbeiter sind im Rahmen des Exposés berechtigt, wie auch immer geartete Zusicherungen, Garantien, Auskünfte, Beschaffenheitsangaben oder öffentliche Äußerungen hinsichtlich des Objektes zu geben. Diese können nur Gegenstand eines noch zu verhandelnden Kaufvertrages sein.

Im Exposé erwähntes bzw. abgebildetes Inventar ist nur im Kaufpreis enthalten, sofern dies im Kaufvertrag auch schriftlich vereinbart wird.

Geldwäsche

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Anjia Immobilien GmbH & Co. KG nach §§ 1, 2 Abs.1 Nr.10, 4 Abs.3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Iden-

tität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Ihr Ansprechpartner

Frau Xiaoyun Xu

Anjia

Berliner Str. 22

61137 Schöneck

Tel.: 0697508988830

Mobil: +4915208694590

E-Mail: vertrieb@anjia-immobilien.de

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.