



NEUBAUER & SOHN
DIE IMMOBILIENMAKLER

PROVISIONSFREI Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objekt: 2026-289 • Dreieichring 30 • 63225 Langen
1.280.000,00 €



NEUBAUER & SOHN
DIE IMMOBILIENMAKLER

Neubauer & Sohn KG • Alt-Praunheim 50 • 60488 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 95 73 36 71 • Mobil: • Fax:
info@immo-ffm.de • www.immo-ffm.de



NEUBAUER & SOHN
DIE IMMOBILIENMAKLER

Ihr Ansprechpartner

Firma

Neubauer & Sohn KG

Alt-Praunheim 50

60488 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 95 73 36 71

E-Mail: info@immo-ffm.de

Web: www.immo-ffm.de

Rechtshinweis

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.

Neubauer & Sohn KG • Alt-Praunheim 50 • 60488 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 95 73 36 71 • Mobil: • Fax:

info@immo-ffm.de • www.immo-ffm.de



NEUBAUER & SOHN
DIE IMMOBILIENMAKLER

Daten im Überblick

Kaufpreis	1.280.000,00 €
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Terrasse	Ja
ImmoNr	2026-289
Wohnfläche	ca. 426 m ²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 536 m ²
Anzahl sep. WC	1
PLZ	63225
Ort	Langen
Dist. Kindergarten (km)	0,64 km
Dist. Grundschule (km)	0,57 km
Dist. Realschule (km)	13,16 km
Dist. Gymnasium (km)	5,22 km
Dist. Autobahn (km)	0,69 km
Dist. Zentrum (km)	12,84 km
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1973
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	81 kWh/(m ² a)



NEUBAUER & SOHN
DIE IMMOBILIENMAKLER

Energieausweis gültig bis	31.10.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1974
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	C



NEUBAUER & SOHN
DIE IMMOBILIENMAKLER

Beschreibung

Klassische Moderne in Toplage

Dieses exklusive Anwesen am renommierten „Unteren Steinberg“ in Langen vereint Ästhetik mit höchstem Wohnkomfort. Auf einem ca. 536 m² großen, nahezu uneinsehbarem Grundstück bietet die Immobilie eine beeindruckende Gesamtwohnfläche von rund 426 m². Ein Highlight ist der flexible, ca. 80 m² große Bereich im Untergeschoss, der sich ideal als autarke Einliegerwohnung, exklusiver Gästebereich oder repräsentatives Home-Office nutzen lässt.

Großzügiges Raumkonzept & High-End-Ausstattung

Schon beim Betreten fasziniert das Haus durch ein luftiges, loftartiges Wohngefühl mit überdurchschnittlichen Deckenhöhen und bodentiefen Fensterfronten. Hochwertige Materialien wie, Granit und Paket prägen das luxuriöse Interieur. Das Herzstück des Hauses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich, der sich um einen modernen Design-Kaminofen gruppiert.

Die maßgeschneiderte Profi-Küche lässt mit kombinierten Gas- und Induktionskochfeldern, Weinklimaschrank und integrierter Kaffeemaschine keine Wünsche offen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die private Terrasse mit Außenkamin und den liebevoll angelegten, geschützten Garten.

Das voll ausgebautes Dachgeschoss bietet als privater Rückzugsort der Extraklasse großzügige Zimmer und ein Badezimmer. Das Untergeschoss rundet das Angebot mit einem eigenen Wellnessbereich (Sauna & Jacuzzi), einem stilechten Weinkeller sowie einer direkt am Haus liegenden Garage perfekt ab.

Von der Garage gibt es auch einen direkten Zugang zum Garten.

Lage

Das traumhafte prestigeträchtiges Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Langen, im noblen „Unteren Steinberg“. Eingebettet in eine ruhige Anliegerstraße genießen Sie hier maximale Privatsphäre und ein gehobenes Nachbarschaftsumfeld.

Erstklassige Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Kitas, der renommierten Wallschule und der Dreieichschule (Gymnasium). Die Asklepios Klinik und Fachärzte sind schnell erreichbar.

Nahversorgung & Freizeit: Perfekte Abdeckung des täglichen Bedarfs durch REWE, Edeka und das Einkaufszentrum „Lumen“. Der angrenzende Stadtwald und der Langener Waldsee bieten perfekten Freizeitwert direkt vor der Haustür.



NEUBAUER & SOHN
DIE IMMOBILIENMAKLER

Strategische Bestlage: Optimale Anbindung an die Metropolen Frankfurt am Main und Darmstadt. Über die A5, A661 und den S-Bahn-Anschluss sind der Frankfurter Flughafen und die City in nur 15 bis 20 Minuten erreichbar.

Ausstattung Beschreibung

- High-End-Küche: Gas- und Induktionskochfelder, Weinklimaschrank, integrierte Kaffeemaschine und Warmhalteschublade.
- Klima & Komfort: Fußbodenheizung im Erdgeschoss, moderne Klimageräte im Wohn- und Dachgeschoss.
- Licht & Schatten: Elektrische Rollläden im gesamten Gebäude für optimalen Sichtschutz und Energieeffizienz.
- Doppel-Kamin: Moderner Kaminofen im Innenbereich und zusätzlicher Außenkamin auf der Terrasse.
- Sicherheit & Smart-Living: Moderne Alarmanlage und diskrete Video-Gegensprechanlage.
- Premium-Böden: Edler Granit und Naturstein im Erdgeschoss, harmonischer Parkettboden im Wohnbereich.
- Bäder & Wellness: 5 First-Class-Bäder sowie ein privater Wellnessbereich mit Sauna und Jacuzzi im Untergeschoss.
- Outdoor-Living: Uneinsehbarer Garten und Terrasse mit einer neu installierten, elektrisch verschattbaren Pergola.
- Extras: Stilechter Weinkeller und direkt am Haus gelegene Garage.

Sonstige Angaben

- **Energieausweis:** Verbrauchsausweis
- **Baujahr laut Energieausweis:** 1974
- **Wesentlicher Energieträger:** Erdgas leicht

Die Immobilie verfügt über einen Verbrauchsausweis. Der im Energieausweis angegebene Baujahrwert beträgt 1974. Als wesentlicher Energieträger wird Erdgas leicht verwendet.

Hinweis: **Innenprovision, daher keine Zusatzkosten.**



NEUBAUER & SOHN
DIE IMMOBILIENMAKLER

Impressionen



Drohne 2



Treppe 2



NEUBAUER & SOHN
DIE IMMOBILIENMAKLER



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer

Neubaauer & Sohn KG • Alt-Praunheim 50 • 60488 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 95 73 36 71 • Mobil: • Fax:
info@immo-ffm.de • www.immo-ffm.de



NEUBAUER & SOHN
DIE IMMOBILIENMAKLER



Küche



Küche



Esszimmer



Küche -Esszimmer



Terrasse



Terrasse



NEUBAUER & SOHN
DIE IMMOBILIENMAKLER



Gartenhütte



Garten



Bad EG



Zimmer EG



Zimmer EG



Flur OG



NEUBAUER & SOHN
DIE IMMOBILIENMAKLER



Office OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Flur UG



Zimmer UG



NEUBAUER & SOHN
DIE IMMOBILIENMAKLER



Bad UG



Spa UG



Sauna



Garage



Werkstatt UG



Lager Garage



NEUBAUER & SOHN
DIE IMMOBILIENMAKLER



HWR



Eingang ELW



Küche ELW



Zimmer ELW



Wohnzimmer ELW



Zimmer ELW



NEUBAUER & SOHN
DIE IMMOBILIENMAKLER



Gäste WC EG



Bad OG



Bad ELW



Flur ELW



Kammer ELW



Bad ELW



NEUBAUER & SOHN
DIE IMMOBILIENMAKLER



Terrasse ELW



NEUBAUER & SOHN
DIE IMMOBILIENMAKLER

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt