

Usingen – Michelbach

Sólida casa familiar con garaje en una gran parcela en una ubicación idílica que linda con campos y bosques.

Número de propiedad: 25141042a



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 158 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.915 m²

Número de propiedad: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

De un vistazo

Número de propiedad	25141042a
Superficie habitable	ca. 158 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2000
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 60 m²
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	14.08.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	197.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1965

Número de propiedad: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

La propiedad



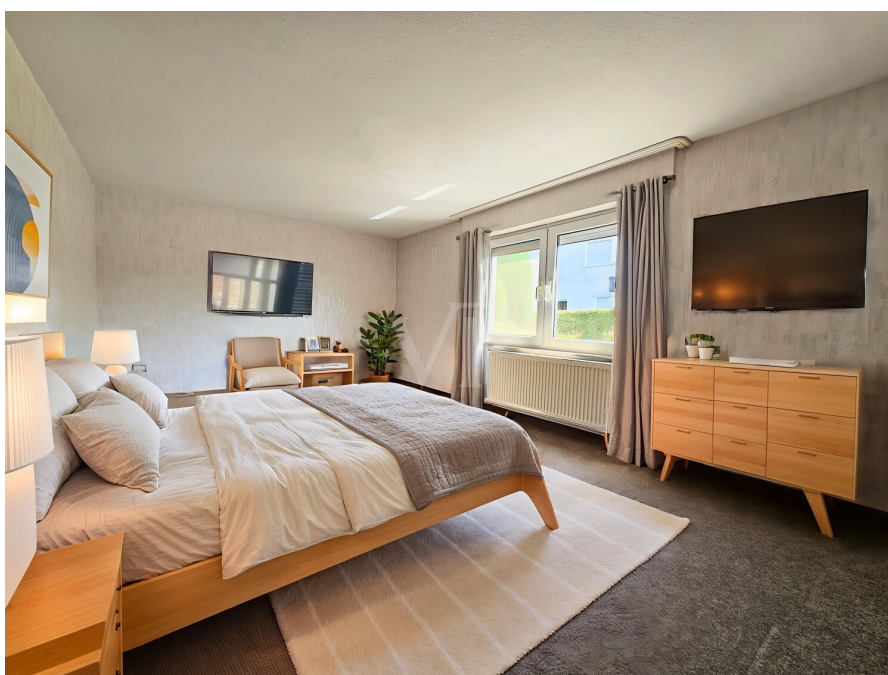
Número de propiedad: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

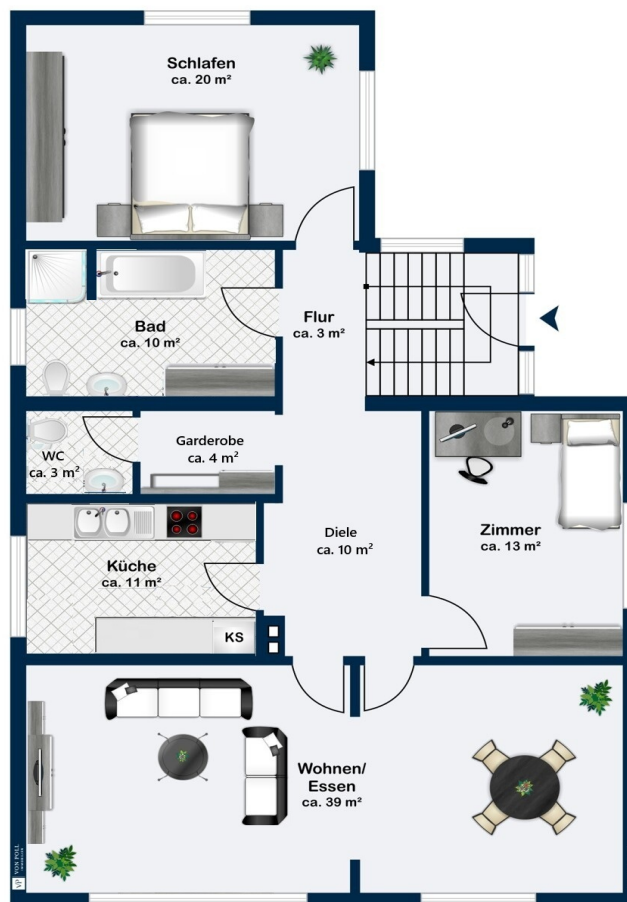
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

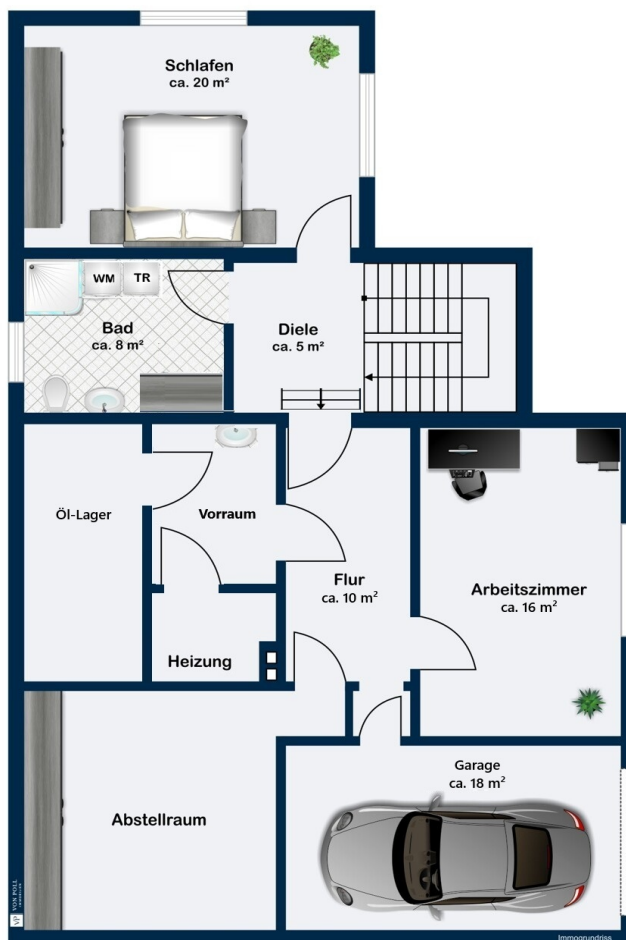
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

Una primera impresión

Un hogar de ensueño: naturaleza, espacio y comodidad en perfecta armonía. Esta excepcional casa unifamiliar, bien cuidada y con una amplia e idílica parcela en una zona tranquila junto a campos y bosques, es una auténtica joya para quienes aprecian la naturaleza y la calidad de vida. Ya sea para una familia con niños, un aficionado a la jardinería, un dueño de mascota o simplemente para quienes desean disfrutar del lujo de los espacios abiertos, la tranquilidad y el amplio espacio, aquí, sus sueños de un hogar perfecto se hacen realidad. La casa original, que data de la década de 1960, se amplió en 1993 con una generosa ampliación. Al mismo tiempo, se llevó a cabo una renovación integral que abarcó todas las áreas: techo, calefacción, fontanería, baños, ventanas, suelos y puertas; todo se modernizó con altos estándares de calidad y se ha mantenido con esmero desde entonces. Como resultado, la propiedad se encuentra en excelentes condiciones y es sostenible. Incluso la entrada, que se extiende hasta el hastial con grandes ventanales y un espacioso pasillo, habla por sí sola de este excepcional concepto de vivienda. En la planta baja elevada encontrará un amplio salón-comedor y cocina, así como el dormitorio principal con baño completo y luz natural, y otra habitación ideal como habitación infantil o despacho. La planta baja ofrece dos salones-dormitorios adicionales, un amplio baño con ducha y varias habitaciones en el sótano. El acceso directo al garaje es especialmente práctico. La superficie habitable declarada de 158 m² incluye una habitación de 16 m², cómodamente terminada y utilizada, en la planta baja. Una característica especialmente práctica: la distribución diáfana permite que la casa se utilice como vivienda de una sola planta a largo plazo, ideal si se desea una vivienda sin barreras arquitectónicas en el futuro. La parcela extragrande, totalmente vallada, con árboles frutales y nogales, es un paraíso para niños, amantes de los animales y aficionados a la jardinería. Aquí encontrará mucho espacio para jugar, corretear y relajarse en la naturaleza. Es frecuente ver ciervos en la valla del jardín. Un patio con toldo invita a relajarse, y la espaciosa caseta de jardín ofrece amplio espacio de almacenamiento para todos sus utensilios de jardinería. La ubicación combina lo mejor de ambos mundos: tranquilidad absoluta en un entorno familiar, pero con excelentes conexiones con el corazón de Usingen. En resumen: una casa con carácter, cuidada con cariño y propiedad de la misma familia durante décadas, que ahora espera ser adaptada a su gusto. Aquí, la naturaleza, el espacio y la sensación de seguridad se combinan a la perfección para crear un hogar verdaderamente único. ¡No pierda la oportunidad de visitar esta propiedad! ¡Contáctenos hoy mismo!

Número de propiedad: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

Detalles de los servicios

- Feldrandlage
- gepflegte Einbauküche mit teilerneueren Marken-Elektrogeräten
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster mit (teilweise elektrischen) Rollläden
- 2 geräumige Tageslichtbäder
- separates Gäste-WC
- Fliesen in Eingangs-/Flurbereichen, Bad und Küche
- Echtholzparkett
- Freisitz mit Markise
- Gartenhaus
- Garage mit elektrischem Sektionaltor und direktem Zugang zum Haus
- 1 weiterer Stellplatz im Hof

Número de propiedad: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

Todo sobre la ubicación

Usingen befindet sich inmitten der wunderschönen Natur des Hochtaunus. Die Region wird zu allen Jahreszeiten insbesondere von den Frankfurter Bürgern auf der Suche nach Erholung und Ruhe frequentiert. SIE haben hingegen die Möglichkeit, hier zu leben.

Usingen besteht aus den Stadtteilen Usingen (Zentrum), Eschbach, Kransberg, Merzhausen, Michelbach, Wernborn und Wilhelmsdorf und verfügt, wie auch die benachbarten Gemeinden Wehrheim und Neu-Anspach, über eine gute Infrastruktur. Es gibt vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie ein Krankenhaus. Der hochmoderne Neubau der Hochtaunus-Kliniken an der Weilburger Straße, sämtliche Schulformen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

In Verbindung mit der Nähe zu Bad Homburg und Frankfurt am Main bieten sich hervorragende Freizeit- und Kulturmöglichkeiten. Für Sportler und Naturliebhaber ist Usingen ebenso das ideale Domizil wie für gestresste Manager, die am Wochenende die Ruhe genießen möchten.

Die Lage dieser Immobilie zeichnet sich insbesondere durch die direkte Nähe zur Natur und die gepflegte Nachbarschaft aus.

Usingen verfügt über eine Bahnverbindung (Taunusbahn) nach Friedrichsdorf (ca. 23 Min.), Bad Homburg (ca. 20 Minuten) und Frankfurt (ca. 44 Minuten). Die etwa 30km entfernte Frankfurter Innenstadt erreichen Sie über die A5 oder A661 in nur einer halben Stunde Fahrtzeit. In etwa 25 Fahrminuten erreicht man zudem Bad Camberg mit der Auffahrt zur A3.

Número de propiedad: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 197.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Número de propiedad: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com