

Usingen – Kransberg

## Casa tipo bungalow al borde del campo: dos garajes, plazas de aparcamiento, jardín y parcela soleada en Usingen-OT

Número de propiedad: 25141054



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

PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 860 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

- 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: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25141054                                       |
| Superficie habitable | ca. 130 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo de media caña                            |
| Habitaciones         | 3                                              |
| Dormitorios          | 2                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1969                                           |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 499.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2022                                                                      |
| Estado de la propiedad         | para reformar                                                             |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada    |

Número de propiedad: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 21.11.2033          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 219.80 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1969                   |



Número de propiedad: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## 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

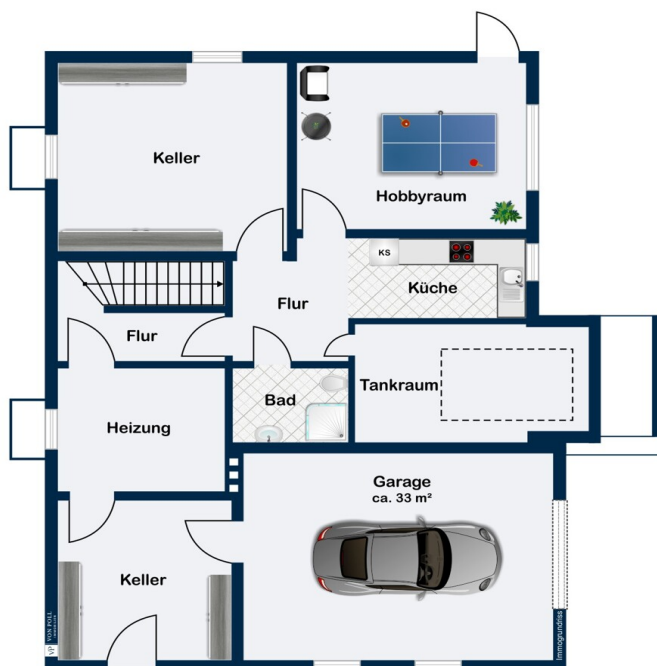
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## 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: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Una primera impresión

En una ubicación maravillosamente tranquila junto a los campos de Usingen-Kransberg, este bungalow independiente le da la bienvenida con vistas panorámicas únicas del campo circundante. Enclavado en una parcela soleada con un jardín cuidadosamente cuidado, la propiedad ofrece las condiciones ideales para una vida relajada con una alta calidad de vida, todo a un paso de la parada de autobús más cercana. Al entrar, la casa impresiona por su agradable amplitud y su elegante distribución en una sola planta. Materiales de alta calidad, como el parquet de madera auténtica y los suelos de piedra natural, realzan el encanto de la casa y crean un ambiente cálido y acogedor. Una chimenea de ladrillo en el salón proporciona momentos acogedores durante los meses más fríos y también sirve como elegante pieza central. El bungalow cuenta con un sótano completo con habitaciones con acabados confortables, ideales como rincón de recreo para niños, sala de ocio o espacio de trabajo en casa. Numerosas ventanas garantizan una agradable luz natural y una gran variedad de usos. La zona exterior cuenta con varias terrazas, algunas cubiertas y otras descubiertas, que ofrecen diferentes zonas de sol y sombra a lo largo del día. Los toldos eléctricos proporcionan mayor comodidad. La vista se extiende sin obstáculos a lo lejos, a través de los campos adyacentes, un verdadero placer para los amantes de la naturaleza y quienes aprecian la paz y la tranquilidad. Esta atractiva oferta se complementa con dos garajes y varias plazas de aparcamiento exterior junto a la casa. Además, disponemos de planos preliminares para una posible ampliación, que no se presentaron anteriormente: una oportunidad emocionante para una futura expansión, sujeta a la aprobación oficial. Una casa con futuro, situada cerca de la naturaleza, bien comunicada y llena de posibilidades. No dude en concertar una visita: esta excepcional propiedad podría ser pronto su nuevo hogar.



Número de propiedad: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Detalles de los servicios

- Einbauküche
- 2-fach und 3-fach verglaste Holz- sowie Aluminiumfenster
- Natursteinböden/Parkettböden/Teppichböden
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- gemauerter Kamin im Wohnbereich
- Panoramafenster im Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster und Zugang in den Garten
- separater Eingang im Untergeschoss
- Beheizbare und großzügige Garage mit direktem Zugang ins Haus
- Einzelgarage
- mehrere PKW-Stellplatzmöglichkeiten an der Vorder- sowie Rückseite des Hauses
- Öl-Heizung mit 7.500L Stahltank

Número de propiedad: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## 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. 28 Minuten) und Frankfurt (ca. 47 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: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 219.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## 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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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