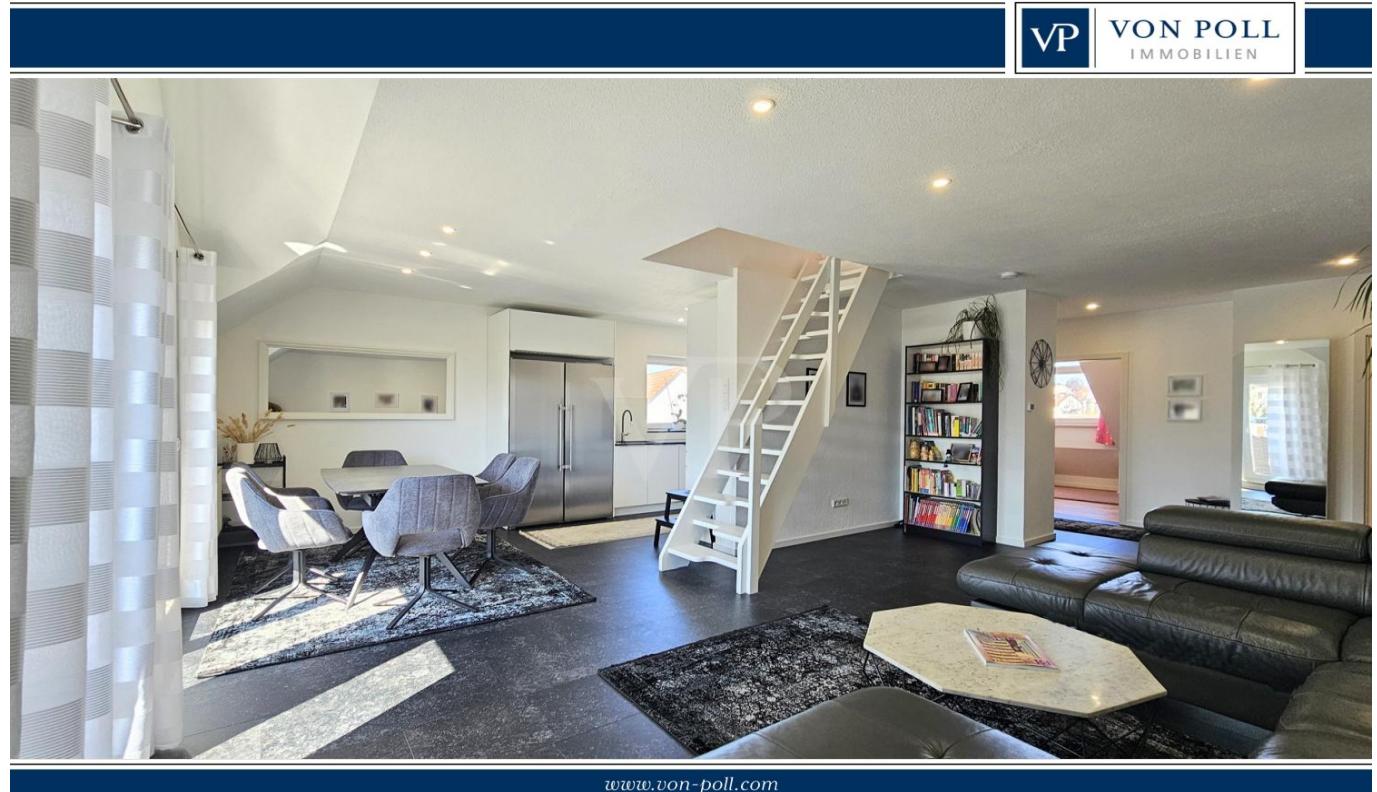


Usingen

En el corazón de Usingen con una gran vista: ático con dos baños y plaza de aparcamiento subterráneo.

Número de propiedad: 25141021b



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 319.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 92,66 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25141021b - 61250 Usingen

- 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: 25141021b - 61250 Usingen

De un vistazo

Número de propiedad	25141021b	Precio de compra	319.000 EUR
Superficie habitable	ca. 92,66 m ²	Piso	Ático
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2025
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	completamente restructurado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1992	Espacio utilizable	ca. 5 m ²
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo	Características	Balcón

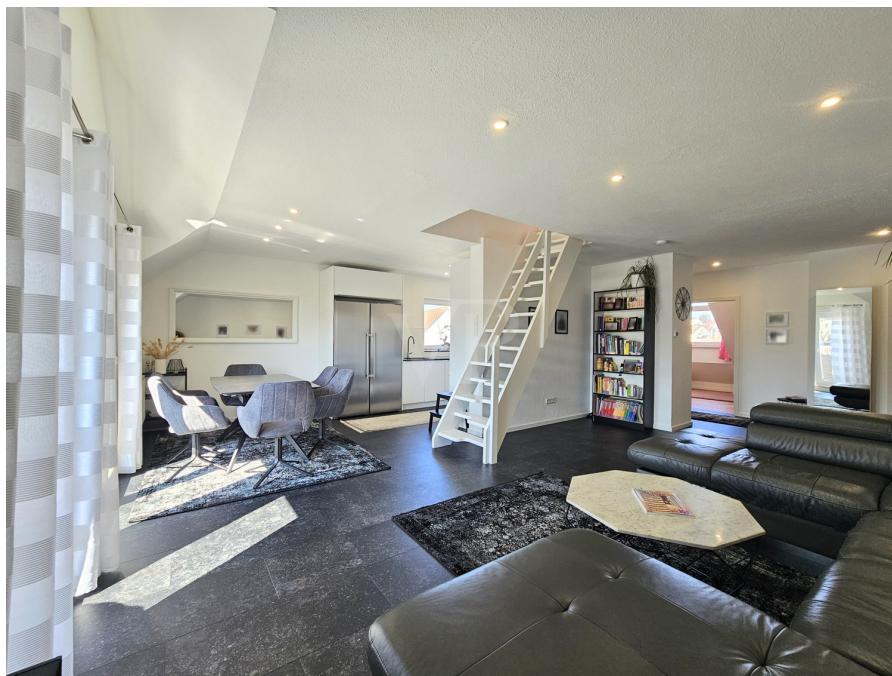
Número de propiedad: 25141021b - 61250 Usingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	115.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	12.08.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1992

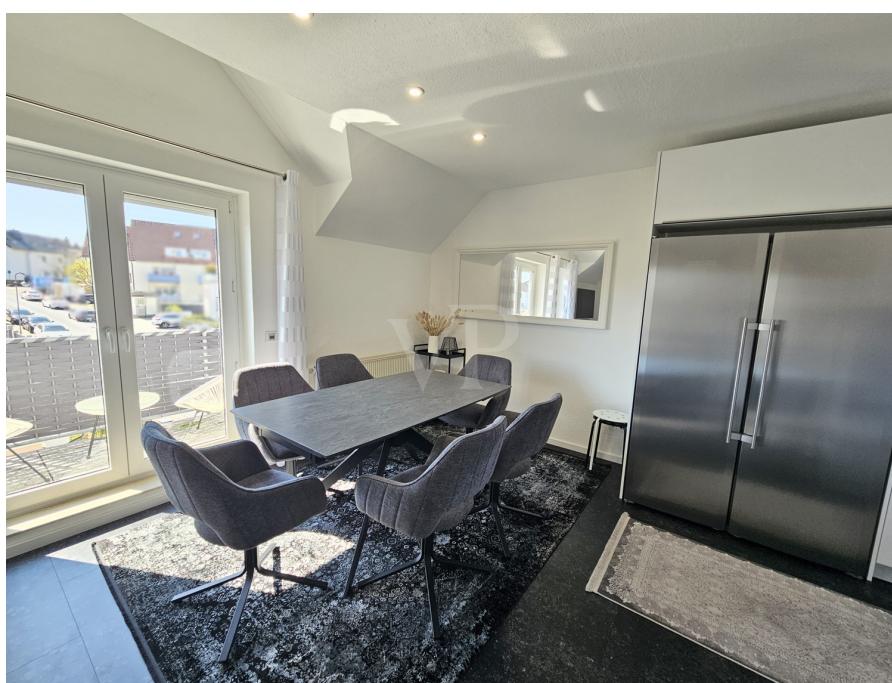
Número de propiedad: 25141021b - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141021b - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141021b - 61250 Usingen

La propiedad



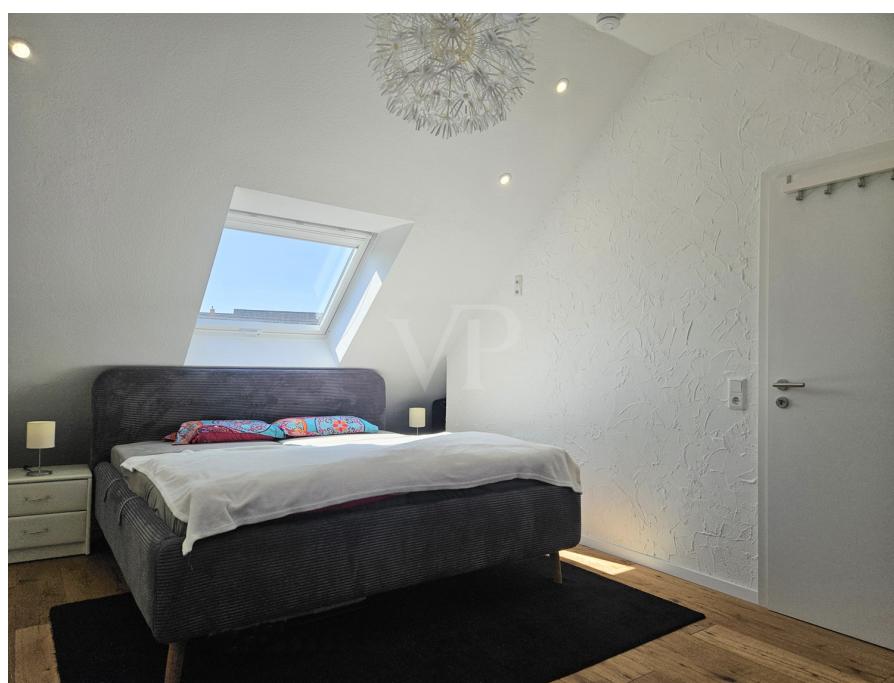
Número de propiedad: 25141021b - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141021b - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141021b - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141021b - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141021b - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141021b - 61250 Usingen

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

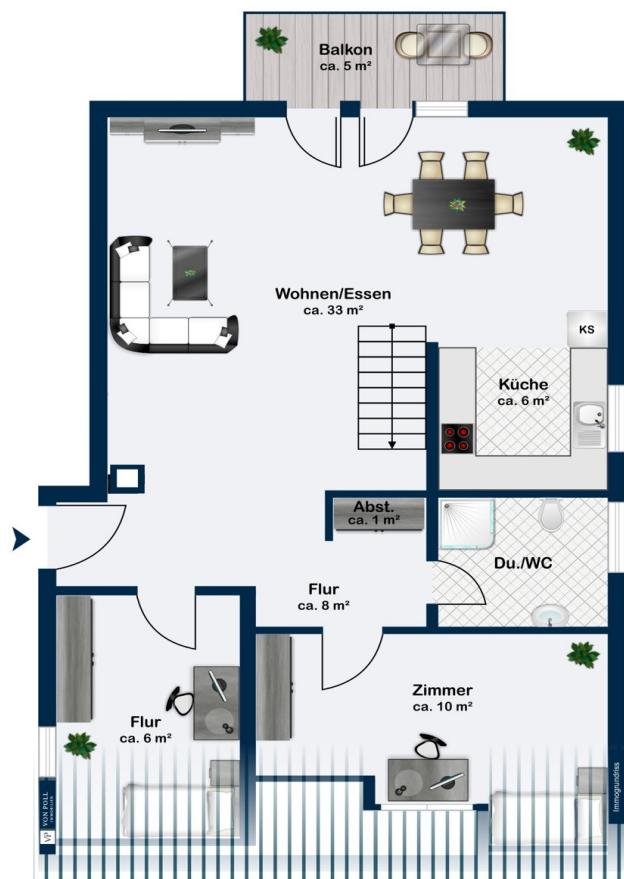
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

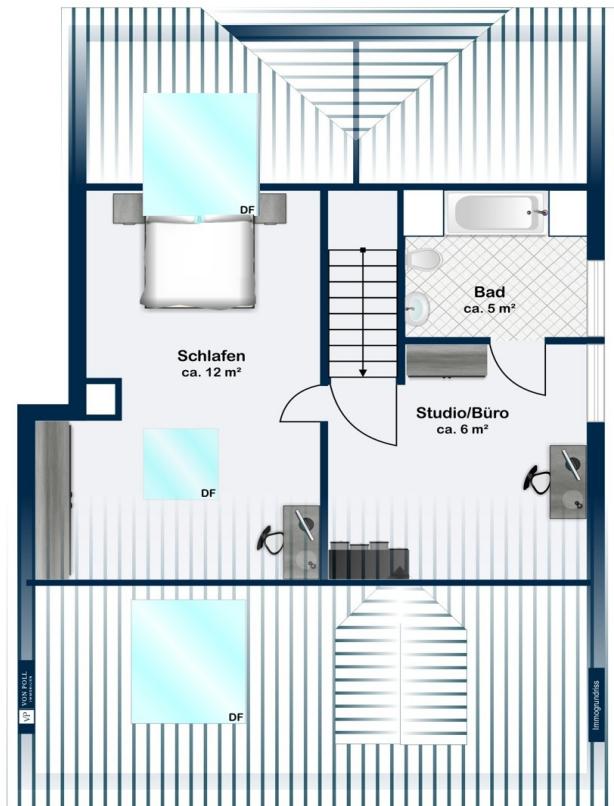
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25141021b - 61250 Usingen

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: 25141021b - 61250 Usingen

Una primera impresión

¿Busca un nuevo hogar con carácter, estilo y bienestar? Entonces le encantará este apartamento dúplex de 4,5 habitaciones, cuidadosamente modernizado, en la segunda planta de un edificio bien mantenido en el corazón de Usingen. El apartamento, completamente renovado en 2024, combina un diseño moderno con una distribución bien pensada. Su espaciosa distribución se extiende en dos plantas y ofrece amplio espacio para familias, parejas o incluso para quienes deseen vivir y trabajar bajo un mismo techo, con un total de tres dormitorios y dos baños, uno con ducha y otro con bañera. Gracias a los techos inclinados, el estudio bajo cubierta y una de las habitaciones de los niños se han convertido en media habitación cada uno. El luminoso salón-comedor con acceso al balcón invita a relajarse. Dos habitaciones de niños y un baño con ducha se encuentran en la planta baja, mientras que la planta superior ofrece un amplio dormitorio, un baño con bañera y un estudio abierto, ideal como despacho o un tranquilo rincón de descanso. Los suelos de vinilo de alta calidad en las zonas de estar crean un ambiente armonioso, mientras que el dormitorio luce un elegante suelo de parqué. La moderna cocina equipada con electrodomésticos de alta calidad invita a cocinar y disfrutar de las comidas; se puede adquirir a un precio razonable. La oferta se completa con una plaza de aparcamiento subterráneo privado y la posibilidad de mudarse a partir de enero de 2026 o por acuerdo individual.

Número de propiedad: 25141021b - 61250 Usingen

Detalles de los servicios

- neue Einbauküche mit hochwertigen Geräten (kann ggfs. Anschlagszahlung übernommen werden)
- Etagenheizung mit Gas-Brennwerttherme aus 2016
- Smart Home für die Heizungssteuerung
- 2-fach verglaste Kunststofffenster und 2 Dachflächenfenster 3-fach verglast
- Vinylböden in der unteren Ebene und Parkettboden im Schlafzimmer im Dachgeschoss
- elektrische Rollläden im Wohnbereich, der Küche und bei den Dachflächenfenstern
- 2 Tageslichtbäder
- Balkon mit schönem Blick
- separater Keller
- Tiefgaragenplatz

Número de propiedad: 25141021b - 61250 Usingen

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: 25141021b - 61250 Usingen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25141021b - 61250 Usingen

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