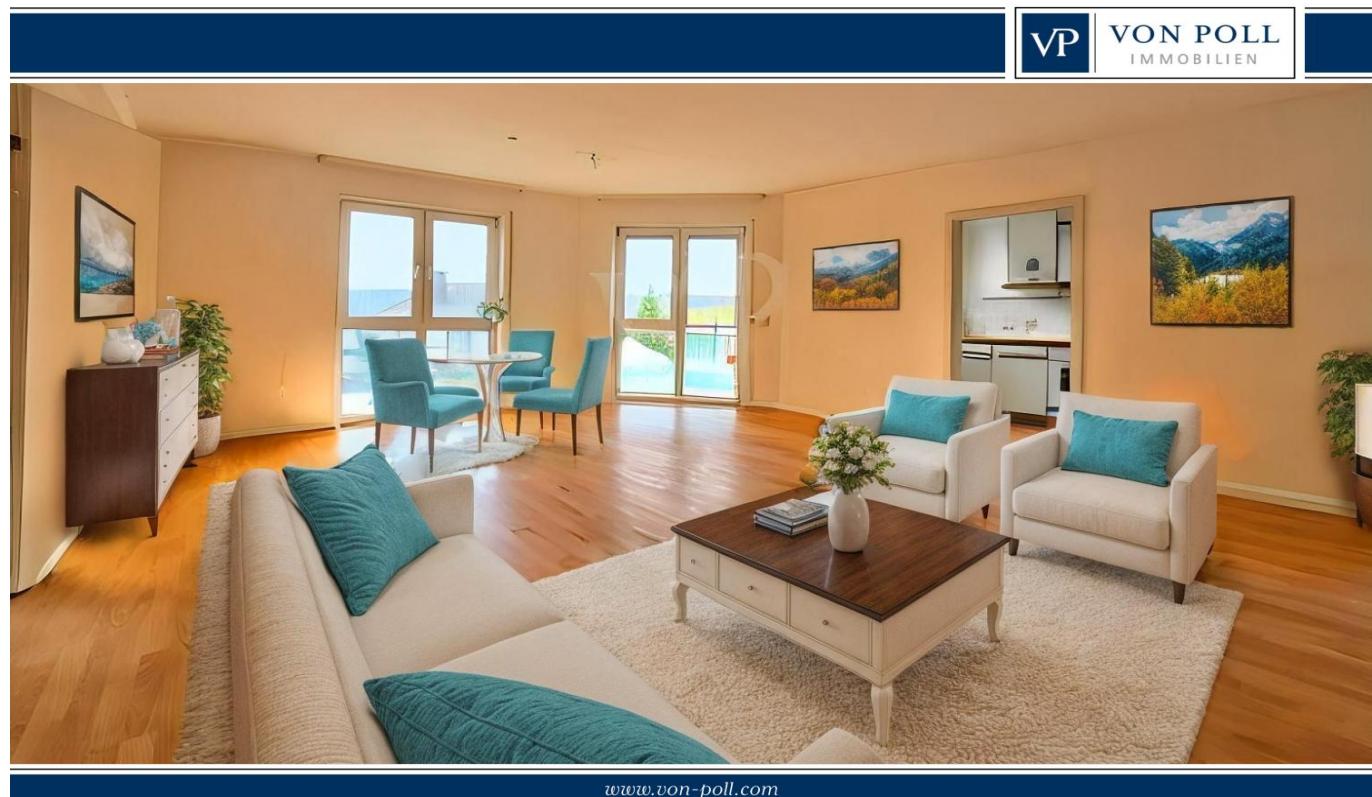


Usingen

# Moderno apartamento de 3 habitaciones en Usingen: ambiente luminoso, balcón, plaza de aparcamiento y magníficas vistas.

Número de propiedad: 25141023a



PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 87,21 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25141023a - 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: 25141023a - 61250 Usingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25141023a	Precio de compra	249.000 EUR
Superficie habitable	ca. 87,21 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1993	Características	Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 25141023a - 61250 Usingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	101.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	23.01.2029	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 25141023a - 61250 Usingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25141023a - 61250 Usingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25141023a - 61250 Usingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25141023a - 61250 Usingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25141023a - 61250 Usingen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

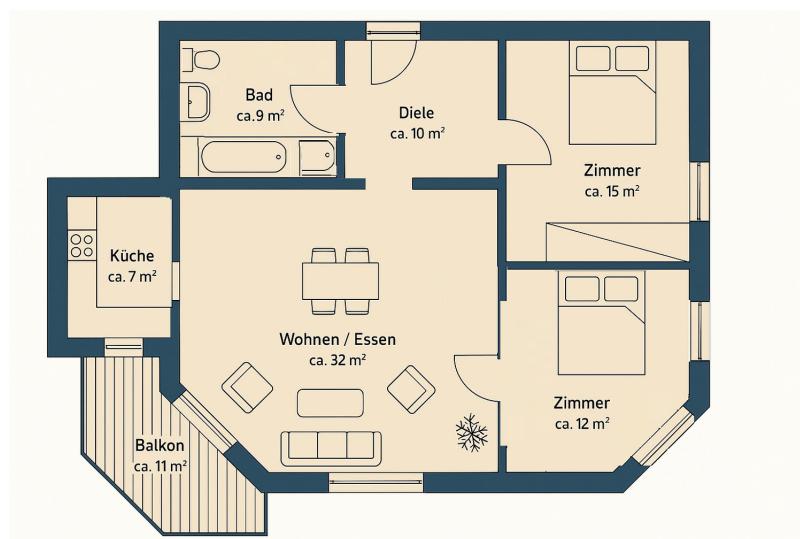
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Número de propiedad: 25141023a - 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: 25141023a - 61250 Usingen

## Una primera impresión

Bienvenido a este encantador apartamento de 3 habitaciones, ubicado en una de las zonas residenciales más codiciadas de Usingen. El apartamento goza de un ambiente amplio y luminoso con impresionantes vistas. El espacioso salón-comedor invita a relajarse y ofrece acceso directo a un soleado balcón con impresionantes vistas panorámicas, perfecto para desconectar al aire libre. El baño cuenta con bañera y ducha. Puede personalizar la cocina a su gusto. El apartamento ofrece amplio espacio para reformas individuales, lo que le permite crear su propio refugio único. Con su salón-comedor y dos habitaciones adicionales, esta propiedad es ideal para parejas, compradores de primera vivienda o como una atractiva inversión. Una ventaja adicional es la plaza de aparcamiento justo al lado del edificio, lo que facilita aún más la vida diaria. Un conserje se encarga de la limpieza de escaleras y la retirada de nieve. Un sótano independiente y una lavandería compartida completan la oferta. ¡Aproveche esta oportunidad de adquirir una hermosa propiedad en una ubicación privilegiada! Esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25141023a - 61250 Usingen

## Detalles de los servicios

- Hochparterre
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- geräumiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- Sonnenbalkon mit Panoramablick
- Bad mit Wanne und Dusche
- Stellplatz neben dem Haus
- separater Kellerraum
- Gemeinschaftswaschküche
- 9-Parteien im Haus

Número de propiedad: 25141023a - 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: 25141023a - 61250 Usingen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 101.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25141023a - 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](http://www.von-poll.com)