

Usingen

# Amplio bungalow con apartamento independiente en una ubicación residencial privilegiada con vistas panorámicas, terraza, balcón, 2 garajes.

Número de propiedad: 25141060



PRECIO DE COMPRA: 690.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 209 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25141060 - 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: 25141060 - 61250 Usingen

## De un vistazo

|                       |                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad   | 25141060                                       |
| Superficie habitable  | ca. 209 m²                                     |
| Tipo de techo         | Techo de media caña                            |
| Ocupación a partir de | 01.01.2026                                     |
| Habitaciones          | 7                                              |
| Dormitorios           | 5                                              |
| Baños                 | 2                                              |
| Año de construcción   | 1986                                           |
| Tipo de aparcamiento  | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |                                                                                         |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 690.000 EUR                                                                             |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Modernización / Rehabilitación | 2022                                                                                    |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                                 |
| Método de construcción         | Sólido                                                                                  |
| Espacio utilizable             | ca. 80 m²                                                                               |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25141060 - 61250 Usingen

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 150.60 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 17.11.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Fuente de energía                   | Eléctrica                      | Año de construcción según el certificado energético | 1986                   |

Número de propiedad: 25141060 - 61250 Usingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25141060 - 61250 Usingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25141060 - 61250 Usingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25141060 - 61250 Usingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25141060 - 61250 Usingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25141060 - 61250 Usingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25141060 - 61250 Usingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25141060 - 61250 Usingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25141060 - 61250 Usingen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

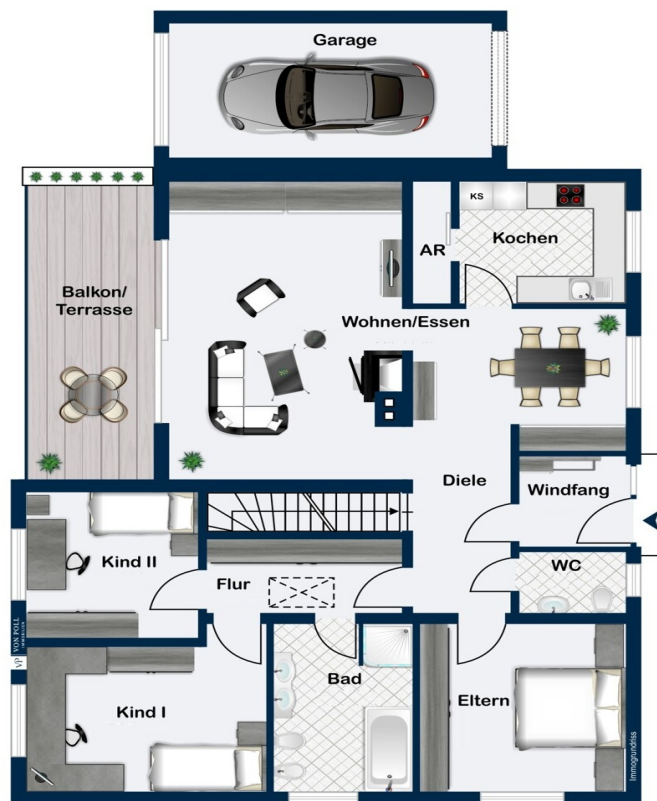
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

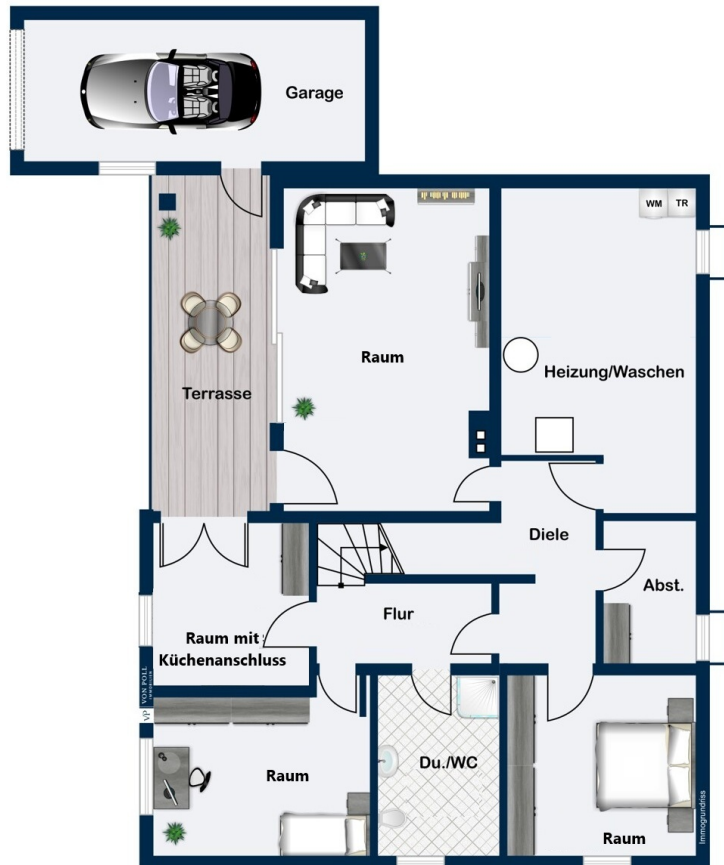
T.: 0800 - 333 33 09

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

Número de propiedad: 25141060 - 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: 25141060 - 61250 Usingen

## Una primera impresión

Ubicada en la popular zona residencial de Schleichenbach 1 en Usingen, esta espaciosa casa unifamiliar de diseño flexible presume de impresionantes vistas panorámicas. La propiedad, de construcción sólida y estilo bungalow, ofrece vivienda en una sola planta. Le impresionará especialmente la combinación de una ubicación privilegiada, habitaciones luminosas y de proporciones ideales, y un entorno tranquilo con vistas al Feldberg. En la planta baja, la luminosa sala de estar con estufa de leña y acceso al amplio balcón cubierto, que también ofrece vistas al Feldberg, crea un ambiente acogedor durante todo el año. Esta planta también incluye un comedor, una cocina, tres habitaciones adicionales y un amplio baño con luz natural. La planta del jardín cuenta con tres salas de estar adicionales y una habitación con acabados confortables, algunas con puertas francesas de suelo a techo, dos de las cuales dan a la terraza cubierta. La habitación más grande ya cuenta con licencia comercial, lo que permite combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. Un amplio baño con ducha y luz natural completa esta planta. Una familia numerosa encontrará aquí un amplio espacio, con numerosos dormitorios. La planta baja es ideal como apartamento independiente, como espacioso despacho para autónomos o como zona de invitados o para hobbies. Desde el punto de vista energético, la casa es especialmente atractiva, ya que en 2022 se instalaron un nuevo sistema de calefacción de gas y uno eléctrico, que permite alternar entre ambos según sea necesario. En toda la casa, excepto en los cuartos de servicio, se disfruta de la agradable calidez de la calefacción por suelo radiante. Esto se complementa con la estufa de leña en el salón, que contribuye a un ambiente acogedor. Ya dispone de conexión a internet de alta velocidad por fibra óptica. En el exterior, el cuidado jardín delantero, con garaje y plaza de aparcamiento, es un auténtico punto culminante. En la zona baja del jardín se encuentra un segundo garaje con entrada independiente y acceso adicional a la casa. El jardín ofrece a los niños un amplio espacio de juego en dos niveles. Esta es la ubicación ideal para su nuevo y confortable hogar, enclavado en el entorno natural de la región de Taunus, pero cerca de una variada infraestructura cercana. Estaremos encantados de mostrarle esta propiedad en persona y esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25141060 - 61250 Usingen

## Detalles de los servicios

- Einbauküche (teilerneuerte E-Geräte, gepflegter Zustand)
- Speisekammer
- erneuerte weiße Zimmertüren und -rahmen
- Fußbodenheizung in Erdgeschoss und Gartengeschoss
- zeitloser Fliesenboden
- Gas-Brennwerttherme aus 2022
- separate Elektroheizung
- abschließbare Kunststofffenster (2-fach, weiß)
- Rollläden (teilweise elektrisch)
- Kaminofen (Gas) im Wohnzimmer
- modernisiertes Tageslichtbad im EG mit Wanne und separater Dusche
- großer Einbauschränk im Schlaftrakt
- großer Balkon (Geländer mit Edelstahl-Milchglas-Umrandung erneuert) mit Überdachung
- große Gartenterrasse (weitestgehend überdacht)
- Dachboden
- Dachrinnen erneuert (Zink)
- Glasfaseranschluss
- erneuerte Zuwegung und Vorplatz vor dem Haus
- vollständig eingezäunter Garten
- zwei Garagen mit Sektionaltoren
- Stellplatz vor der Garage

Número de propiedad: 25141060 - 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. 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: 25141060 - 61250 Usingen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 150.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25141060 - 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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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