

Usingen

Großzügiger Bungalow mit Einliegerbereich in 1A-Wohn-/Fernblicklage, Terrasse, Balkon 2 Garagen

Número de propiedad: 25141060



PRECIO DE COMPRA: 690.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 212 m^2 • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m^2



- 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



De un vistazo

Número de propiedad	25141060
Superficie habitable	ca. 212 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Ocupación a partir de	01.01.2026
Habitaciones	8
Dormitorios	6
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. 82 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón



Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	04.05.2034
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	199.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1986



















































La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





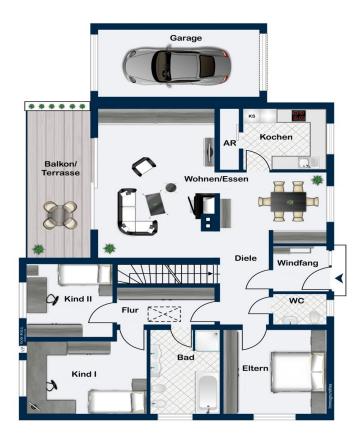
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com



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.



Una primera impresión

Im beliebten Usinger Wohngebiet Schleichenbach 1 befindet sich dieses großzügige, flexibel nutzbare Einfamilienhaus in herrlicher Fernblicklage.

Die massiv gebaute und im Bungalowstil errichtete Immobilie ermöglicht Wohnen auf einer Ebene im Erdgeschoss.

Besonders begeistern wird Sie die Kombination aus Top-Standort, ideal geschnittenen hellen Räumen und der ruhigen Aussichtslage mit Blick zum Feldberg.

Im Erdgeschoss sorgt der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Kaminofen und Zugang auf den großen, überdachten Balkon inklusive Feldbergblick zu jeder Jahreszeit für Wohlfühlatmosphäre.

Diese Etage bietet daneben auch Essdiele, Küche, weitere drei Zimmer und ein großes Tageslichtbad.

Das Gartengeschoss ist wohnlich ausgebaut und bietet vier weitere Räume, teilweise mit bodentiefen Fenstertüren versehen, von welchen zwei Zugang auf die überdachte Terrasse haben. Ein großes Tageslichtduschbad ergänzt diese Ebene.

In der weiter vorne angegebenen Wohnfläche von 212m² entfallen etwa 80m² auf die wohnlich ausgebauten Räume. Für den größten dieser Räume besteht außerdem bereits eine Gewerbeerlaubnis, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ermöglicht.

Eine große Familie findet hier ein komfortables Platzangebot mit genügend Schlafräumen.

Gleichermaßen bietet sich die Nutzung des Gartengeschosses auch als separater Einliegerbereich, zur Nutzung großzügiger Büroräume für Selbständige und Freiberufler oder als Gäste-/Hobbybereich an.

Aus energetischer Sicht ist das Haus besonders interessant, da in 2022 eine neue Gasheizung, wie auch eine Elektroheizung installiert wurde, auf die im Bedarfsfall umgeschaltet werden kann.

Im gesamten Haus, bis auf die Nutzräume, genießt man die wohlige Wärme der Fußbodenheizung. Ergänzt wird dies durch den Kaminofen im Wohnzimmer, der für zusätzlichen Kuschelfaktor sorgt.

Ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet ist bereits vorhanden.



Im Außenbereich punktet der sehr gepflegte Vorgarten mit Garage und Stellplatz. Eine zweite Garage mit separater Auffahrt und weiterem Hauszugang befindet sich im unteren Gartenbereich. Der Garten bietet Kindern auf zwei Ebenen reichlich Platz zum Spielen.

Dies ist der ideale Ort für Ihr neues Wohlfühlzuhause, eingebettet in die Taunusnatur, verbunden mit der nahe gelegenen, abwechslungsreichen Infrastruktur. Gerne stellen wir Ihnen dieses Domizil in einer persönlichen Besichtigung vor und freuen uns auf Ihre Anfrage.



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 Einbauschrank 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



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.



Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.5.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 199.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1986.

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 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.



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