

Usingen

Elegante casa de bajo consumo energético (norma KfW55) con sauna, cocina equipada, garaje y jardín idílico en una ubicación privilegiada.

Número de propiedad: 25141034b



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 217 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 551 m²

Número de propiedad: 25141034b - 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: 25141034b - 61250 Usingen

De un vistazo

Número de propiedad	25141034b
Superficie habitable	ca. 217 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	2016
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.249.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 78 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25141034b - 61250 Usingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Consumo de energía final	20.10 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	23.06.2035	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 25141034b - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141034b - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141034b - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141034b - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141034b - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141034b - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141034b - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141034b - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141034b - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141034b - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 25141034b - 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

Número de propiedad: 25141034b - 61250 Usingen

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los metros cuadrados se entregados por el cliente. Por esta razón, no se debe considerar esta información.

Número de propiedad: 25141034b - 61250 Usingen

Una primera impresión

Ubicada en una de las zonas residenciales más codiciadas de Usingen, esta casa unifamiliar prácticamente nueva se presenta como una acertada combinación de arquitectura moderna, características exclusivas y un concepto de vida funcional. Enclavada en un barrio tranquilo y bien cuidado, la propiedad ofrece un hogar ideal para quienes valoran la comodidad, el diseño y la sostenibilidad. Con una superficie habitable de aproximadamente 217 m², la casa cuenta con seis habitaciones espaciales y luminosas, ofreciendo a parejas y familias un hogar elegante y cuidadosamente diseñado. La sala de ocio en el sótano cuenta con acabados de alta calidad y está incluida en el cálculo de la superficie habitable, al igual que las zonas comunes de terraza y balcón. El salón-comedor de planta abierta, con ventanales de suelo a techo y acceso a la terraza parcialmente cubierta orientada al suroeste, constituye el corazón de la casa. La interacción de luz, espacio y vistas a la vegetación circundante crea un ambiente acogedor que combina amplitud y comodidad. La moderna cocina equipada con electrodomésticos de marca de alta calidad se encuentra en excelentes condiciones y, con acceso directo al exterior, ofrece las condiciones ideales para disfrutar del tiempo con familiares y amigos. La planta baja está diseñada para facilitar el acceso, lo que la hace ideal para una vida cómoda en la vejez: puertas anchas, una entrada a nivel y una ducha a ras de suelo en el luminoso baño garantizan un alto grado de comodidad y facilidad de uso diario. En la planta superior, encontrará tres dormitorios amplios y luminosos, dos de ellos con acceso al soleado balcón, así como un elegante baño con bañera y ducha a ras de suelo. Un baño adicional en la planta baja proporciona flexibilidad y comodidad en ambas plantas. El sótano ofrece una versátil oficina o sala de ocio y una elegante zona de bienestar con sauna y ducha de efecto lluvia, perfecta para relajarse y recargar energías después de un largo día. El jardín cuenta con un precioso paisajismo y una sofisticación técnica: un sistema de riego automático con cisterna y un toldo eléctrico garantizan la comodidad y un mantenimiento sencillo. La casa también destaca por su eficiencia energética. La combinación de una bomba de calor aire-agua, ventilación controlada con recuperación de calor y un sistema fotovoltaico y solar térmico para la producción de agua caliente permite obtener la norma KfW 55 y la clase de eficiencia energética A+. Un wallbox para vehículos eléctricos y una conexión de fibra óptica completan el concepto energético de vanguardia. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones y puede ser ocupada con poca antelación mediante acuerdo individual. Un amplio garaje y tres plazas de aparcamiento exterior ofrecen amplio espacio para sus vehículos. Experimente la alta calidad y la excepcional calidad de vida de esta extraordinaria casa durante una visita personal.

Número de propiedad: 25141034b - 61250 Usingen

Detalles de los servicios

- KfW 55 - Haus, Energieeffizienzklasse A+
- hochwertige Fliesen, Fußbodenheizung sowie elektrische Rollläden im gesamten Haus
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- bodentiefe Fenster mit Rollläden im Erdgeschoss
- Gäste-WC mit Tageslicht
- elegante Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten und Zugang nach draußen
- breite Türrahmen, ebenerdiger Eingangsbereich und bodentiefe Dusche für barrierefreies Wohnen im Erdgeschoss
- elegantes Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- drei Zimmer im Obergeschoss, zwei davon mit Zugang auf den schönen Sonnenbalkon mit Außenbeleuchtung
- ein weiteres Duschbad im Obergeschoss mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- Hobbyraum/Büro im Untergeschoss mit Blick auf eine weitere uneinsehbare Terrasse
- Wellnessraum mit Dusche und Sauna
- Gäste-WC
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und steuerbarer Frischluftzufuhr
- Photovoltaikanlage mit 10kWh Speicher
- Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen
- Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung
- Glasfaseranschluss vorhanden
- schön angelegter und pflegeleichter Garten mit Bewässerungsanlage und einer ca. 3.500L Zisterne mit elektrischer Pumpe
- elektrische Markise zur Überdachung der Terrasse
- große Garage mit elektrischem Tor sowie drei weiteren Stellplätzen davor

Número de propiedad: 25141034b - 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: 25141034b - 61250 Usingen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 20.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25141034b - 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