

Usingen – Eschbach

# Encantadora casa en el corazón del casco antiguo, con una atractiva y amplia terraza en la azotea y garaje.

Número de propiedad: 25141044a



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

PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 166 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 160 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

- 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: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## De un vistazo

|                       |  |                                |   |
|-----------------------|--|--------------------------------|---|
| Número de propiedad   | 25141044a                                      | Precio de compra               | 299.000 EUR   |
| Superficie habitable  | ca. 166 m <sup>2</sup>                         | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de techo         | Techo a dos aguas                              | Modernización / Rehabilitación | 2015  |
| Ocupación a partir de | 01.12.2025                                     | Estado de la propiedad         | cuidado   |
| Habitaciones          | 4  | Espacio utilizable             | ca. 74 m <sup>2</sup>   |
| Dormitorios           | 3  | Características                | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada                              |
| Baños                 | 1  |                                |   |
| Año de construcción   | 1920   |                                |   |
| Tipo de aparcamiento  | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |                                |   |

Número de propiedad: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado de consumo      |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Consumo de energía final                            | 145.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 30.07.2035          | Clase de eficiencia energética                      | E                           |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Año de construcción según el certificado energético | 1955                        |



Número de propiedad: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

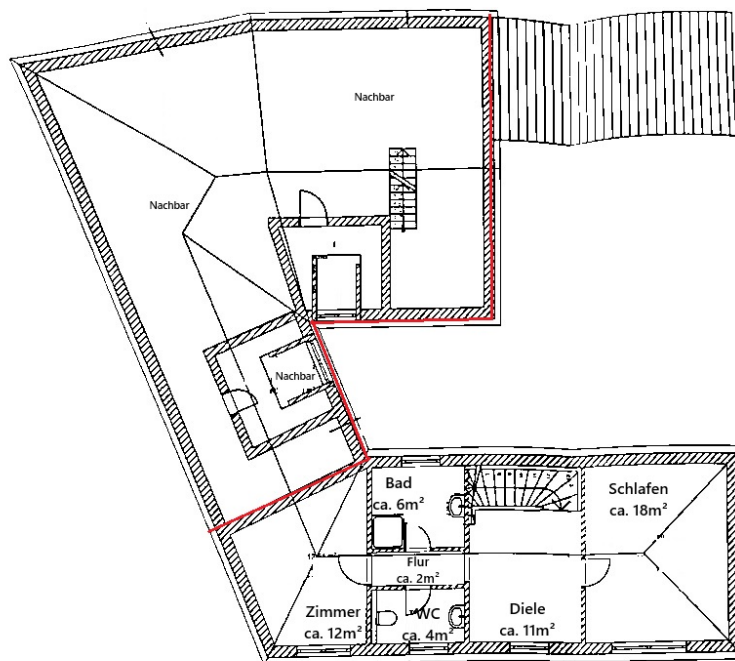
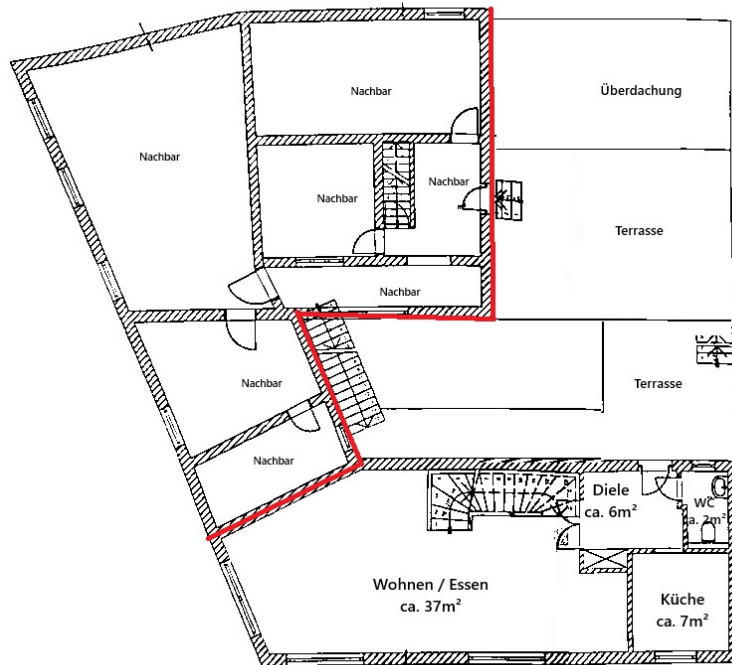
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

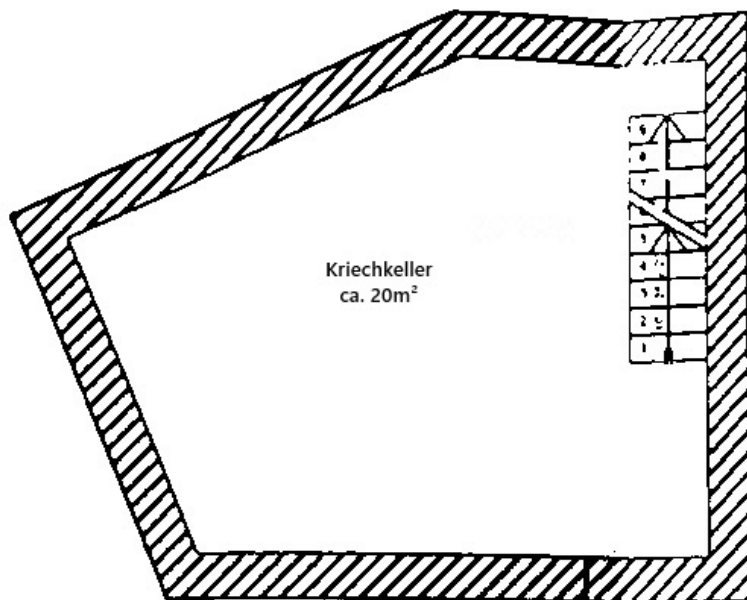
T.: 0800 - 333 33 09

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









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: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## Una primera impresión

Esta propiedad única se encuentra en el encantador casco antiguo de Usingen-Eschbach, a poca distancia a pie de la escuela primaria, la guardería, la panadería y la carnicería. A poca distancia en coche, en Usingen, encontrará muchas más tiendas y servicios. La ubicación presume de un vecindario acogedor y un fuerte sentido de comunidad, donde los niños pueden crecer en un entorno seguro y acogedor cerca de la naturaleza. Además, ofrece fácil acceso a Fráncfort del Meno, la metrópolis del Rin-Meno, cuyo centro está a solo 35 minutos en coche. Construida originalmente alrededor de 1900 y renovada y ampliada entre 1946 y 1953, la casa se encuentra actualmente en un estado de conservación impecable y prácticamente modernizada. Entre 2010 y 2015 se llevaron a cabo importantes obras de modernización y renovación: se reemplazaron el sistema de calefacción (incluidos radiadores), las ventanas, la escalera de acceso al ático, el baño y la cocina, así como el cableado eléctrico y las tuberías de agua. Se aisló el tejado, se tejaron las terrazas y se repavimentó el patio. La casa, con aproximadamente 166 m<sup>2</sup> de superficie habitable, cuenta con dos dormitorios, un amplio salón-comedor y un espacioso despacho. El despacho de la planta baja se podría conectar con el salón de la planta superior mediante una escalera. ¡Un punto a destacar son las dos terrazas! La mayor de las dos, de aproximadamente 55 m<sup>2</sup>, se extiende en dos plantas, está completamente cubierta y ofrece un ambiente protegido para relajarse al aire libre y socializar. La propiedad ofrece múltiples posibilidades: vivienda familiar, propiedad de inversión o despacho en casa. La conexión de fibra óptica existente proporciona internet de alta velocidad. Un garaje con puerta seccional eléctrica y una plaza de aparcamiento adicional en el patio cerrado completan la oferta. La propiedad estará disponible a partir de diciembre de este año. No pierda la oportunidad de visitarla; contáctenos directamente para concertar una cita. ¡Esperamos su llamada!

Número de propiedad: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## Detalles de los servicios

- 2-fach verglaste weiße Kunststofffenster
- Einbauküche
- Einbaugarderoschrank mit Spiegelfronten
- Einbaustrahler im Wohnbereich
- Plissees an den Fenstern im Wohnbereich
- schöne Holzterasse ins Dachgeschoss
- 1 Bad und Gäste-WC
- große überdachte Dachterrasse
- großer Büroraum im Erdgeschoss (von außen zugänglich)
- Garage mit elektrischem Sektionaltor und ein weiterer Stellplatz im abgeschlossenen Hof



Número de propiedad: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## 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: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 145.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
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 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: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## 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)