

Usingen – Michelbach

## Solide maison familiale avec garage sur un grand terrain dans un cadre idyllique bordant champs et forêts

CODE DU BIEN: 25141042a



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

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 158 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.915 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25141042a                     |
| Surface habitable      | ca. 158 m²                    |
| Type de toiture        | Toit en pavillon              |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1965                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 549.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2000                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 60 m²                                                                 |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                   |

CODE DU BIEN: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 14.08.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 197.10 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1965                      |

CODE DU BIEN: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## La propriété



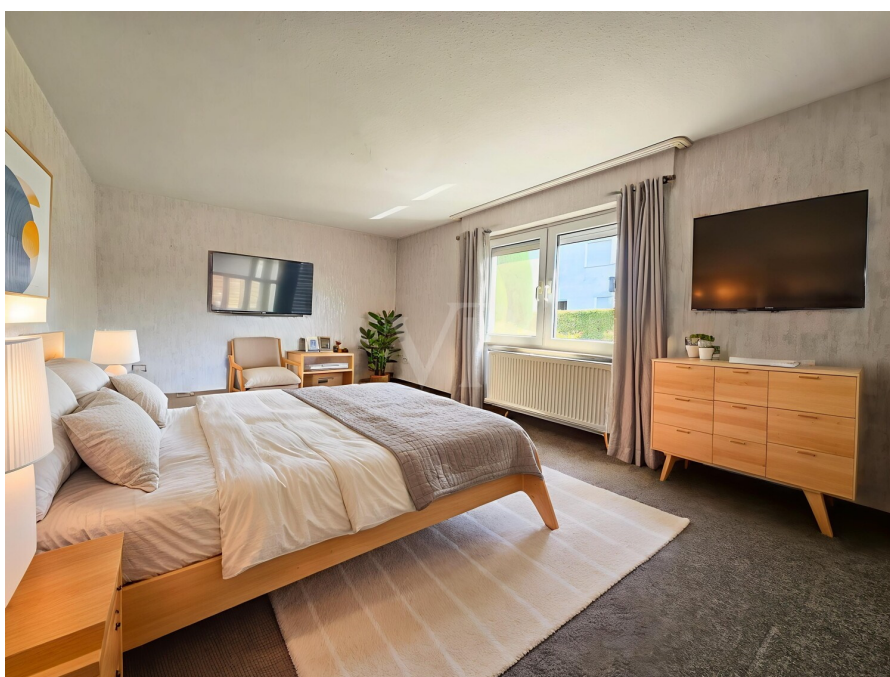
CODE DU BIEN: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

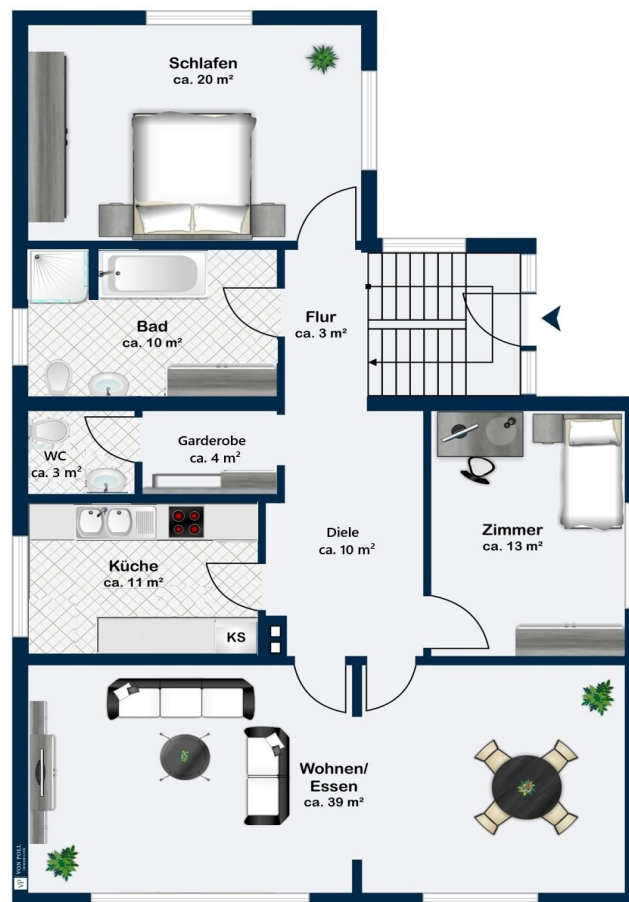
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

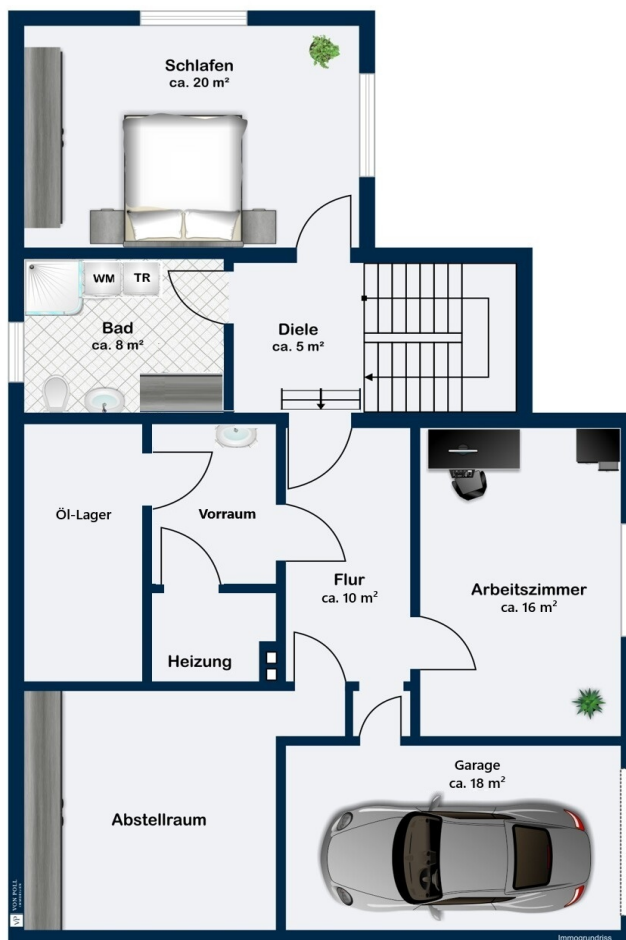
T.: 0800 - 333 33 09

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

CODE DU BIEN: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach**

## Une première impression

Une maison de rêve – nature, espace et confort en parfaite harmonie. Cette maison individuelle exceptionnelle, parfaitement entretenue, avec son grand terrain idyllique dans un cadre paisible bordé de champs et de bois, est un véritable joyau pour les amoureux de la nature et d'une vie de qualité. Que vous soyez une famille avec enfants, un passionné de jardinage, un propriétaire d'animal de compagnie ou simplement quelqu'un qui souhaite profiter du luxe des grands espaces, de la tranquillité et d'un intérieur spacieux, ici, vos rêves d'une maison parfaite deviennent réalité. La maison d'origine, datant des années 1960, a été agrandie en 1993 par une extension généreuse. Une rénovation complète a alors été entreprise, portant sur l'ensemble des éléments : toiture, chauffage, plomberie, salles de bains, fenêtres, sols et portes – tout a été modernisé avec soin et entretenu avec attention depuis. De ce fait, la propriété est en excellent état et durable. Dès l'entrée, qui s'étend jusqu'au pignon avec ses grandes fenêtres et son hall spacieux, on perçoit le concept d'habitation exceptionnel. Au rez-de-chaussée surélevé, vous trouverez un vaste séjour/salle à manger avec cuisine, ainsi que la suite parentale avec salle de bain complète baignée de lumière naturelle, et une pièce supplémentaire idéale pour une chambre d'enfant ou un bureau. Le niveau jardin offre deux autres séjours/chambres, une grande salle de douche et plusieurs pièces en sous-sol. L'accès direct au garage est particulièrement pratique. La surface habitable annoncée de 158 m<sup>2</sup> inclut une pièce de 16 m<sup>2</sup> aménagée et fonctionnelle au niveau jardin. Un atout majeur : la configuration claire permet d'utiliser la maison comme une habitation de plain-pied à terme – idéal si l'on souhaite un logement sans obstacle ultérieurement. Le très grand terrain entièrement clôturé, planté d'arbres fruitiers et de noyers, est un véritable paradis pour les enfants, les amoureux des animaux et les passionnés de jardinage. On y trouve de l'espace pour jouer, se défouler et se détendre en pleine nature. Il n'est pas rare d'apercevoir des cerfs près de la clôture. Une terrasse couverte invite à la détente, et le spacieux abri de jardin offre un espace de rangement généreux pour tout votre matériel de jardinage. Cette propriété offre un cadre de vie exceptionnel, alliant tranquillité absolue et proximité immédiate du centre d'Usingen. En bref : une maison de caractère, entretenue avec soin par la même famille depuis des décennies, qui n'attend plus que votre touche personnelle. Ici, nature, espace et sérénité se conjuguent harmonieusement pour créer un lieu de vie unique. Ne manquez pas cette opportunité ! Contactez-nous dès aujourd'hui !

CODE DU BIEN: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Détails des commodités

- Feldrandlage
- gepflegte Einbauküche mit teilerneuernten Marken-Elektrogeräten
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster mit (teilweise elektrischen) Rollläden
- 2 geräumige Tageslichtbäder
- separates Gäste-WC
- Fliesen in Eingangs-/Flurbereichen, Bad und Küche
- Echtholzparkett
- Freisitz mit Markise
- Gartenhaus
- Garage mit elektrischem Sektionaltor und direktem Zugang zum Haus
- 1 weiterer Stellplatz im Hof

**CODE DU BIEN: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 197.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
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 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.

CODE DU BIEN: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen  
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0  
E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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