Usingen / Kransberg – Kransberg

Einfamilienhaus mit Garten, Garage und viel Potential in ruhiger Lage von Usingen-Kransberg

CODE DU BIEN: 23141054a

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 124 m² • **PIÈCES:** 5.5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 384 m²

CODE DU BIEN: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

- 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: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23141054a
Surface habitable	ca. 124 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1960
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	199.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 61 m²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	OEL
Certification énergétiquew valable jusqu'au	07.12.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	323.00 kWh/m²a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

La propriété

CODE DU BIEN: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

La propriété

CODE DU BIEN: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

La propriété

CODE DU BIEN: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

La propriété

CODE DU BIEN: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

La propriété

CODE DU BIEN: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

La propriété

CODE DU BIEN: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

La propriété

CODE DU BIEN: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

CODE DU BIEN: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

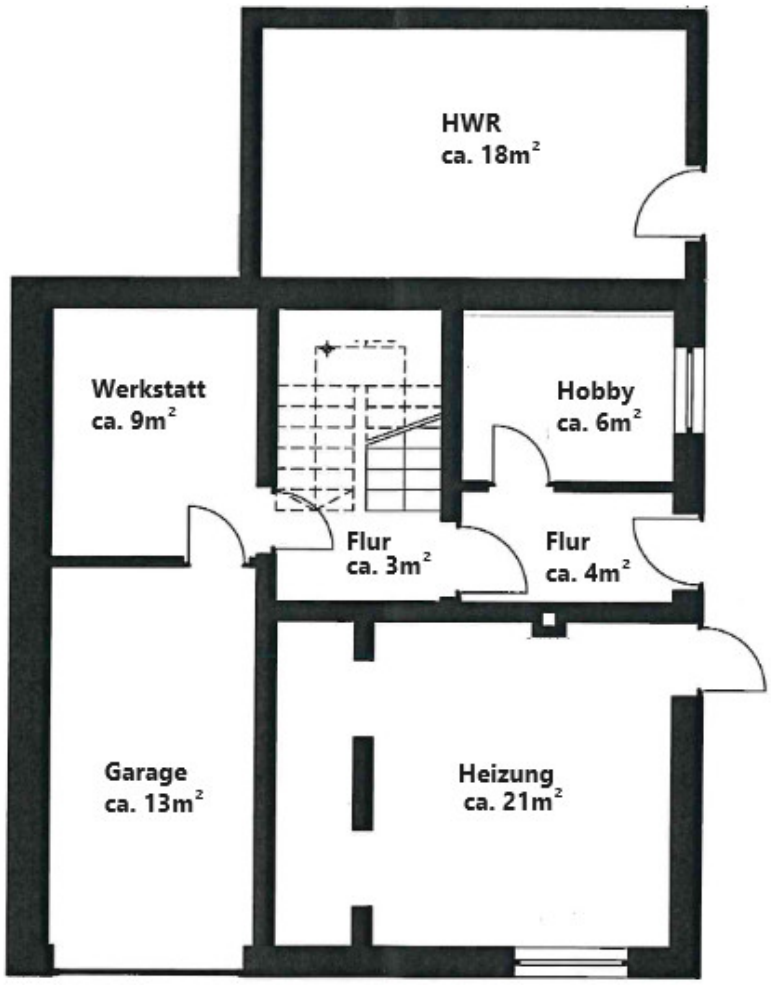
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

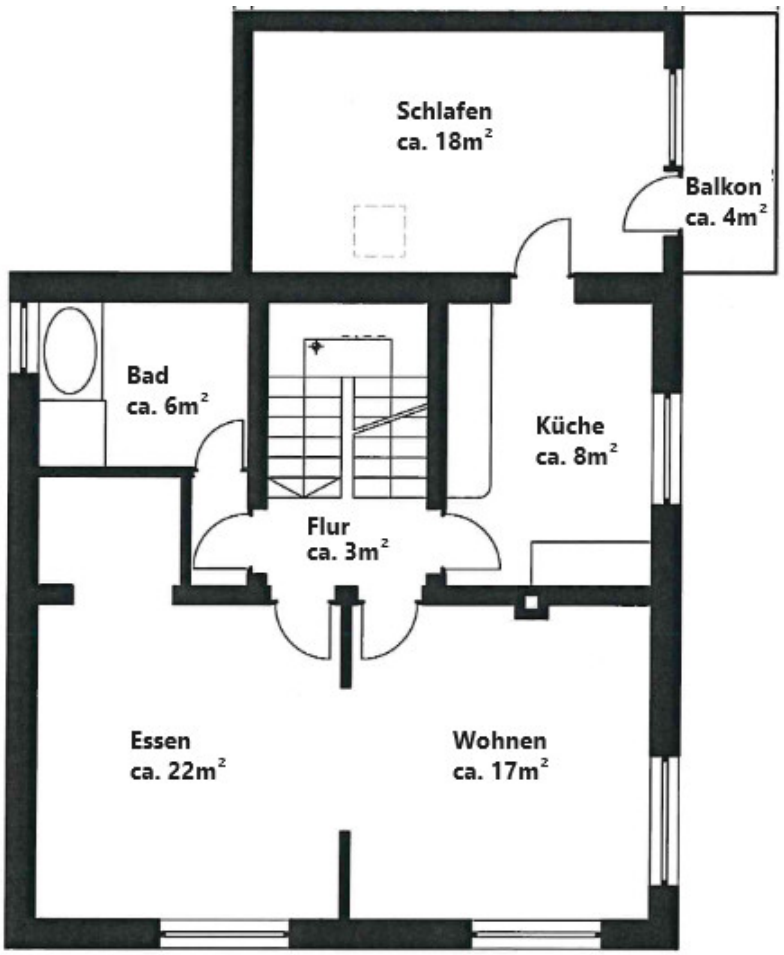
T.: 0800 - 333 33 09

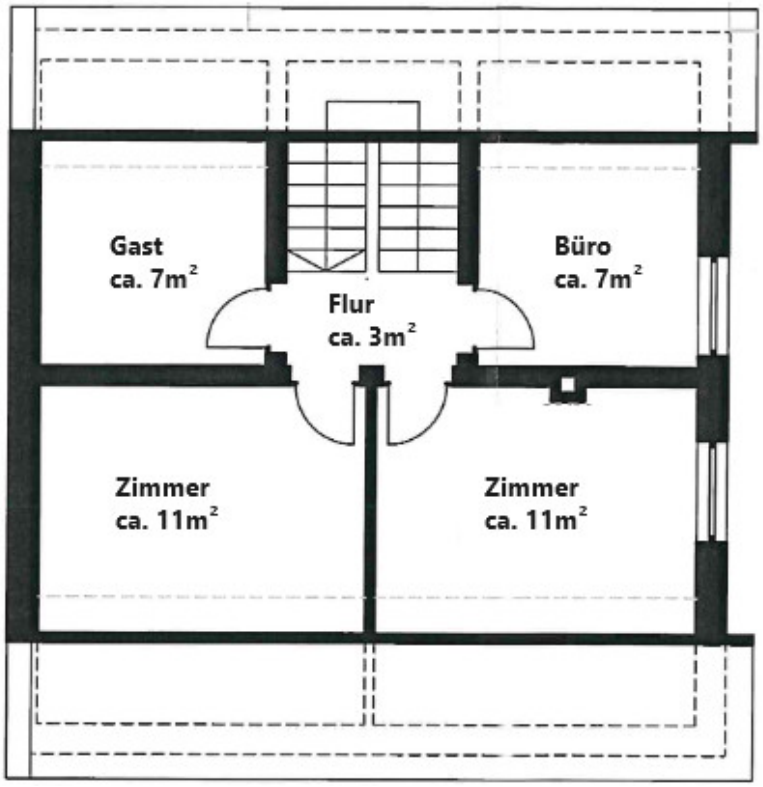
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

Plans d'étage




Schlafen
ca. 18m²
Balkon
ca. 4m²
Bad
ca. 6m²
Küche
ca. 8m²
Flur
ca. 3m²
Essen
ca. 22m²
Wohnen
ca. 17m²



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: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

Une première impression

Dieses gemütliche Einfamilienhaus mit lauschigem Garten und Balkon befindet sich in ruhiger Lage von Usingen - Kransberg. Durch den familienfreundlichen Schnitt bietet diese Immobilie beste Voraussetzungen, eigene Wohnideen zu verwirklichen. Hier kann durch diverse Gestaltungsmöglichkeiten nach individuellen Wünschen ein charmantes Eigenheim für die Familie geschaffen werden. Der komfortable offene Wohn-, Essbereich mit elektrischem Kachelofen strahlt eine gemütliche Atmosphäre aus. Das schön geschnittene Schlafzimmer bietet viel Abstellfläche und eröffnet direkten Zugang zum Balkon. Eine geräumige Einbauküche mit Sitzecke sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Wanne und Dusche komplettieren die Wohnebene. Im Dachgeschoss befinden sich vier ansprechende Zimmer, die sich ideal als Schlafräume eignen oder flexibel gestaltbar als Homeoffice oder Hobbyräume genutzt werden können. Ein Hauswirtschaftsraum, zwei Dachböden, eine Teilunterkellerung sowie eine separate Werkstatt bieten weitere Stau- und Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Begeisterte des Handwerks. Der geschützte Garten hinter dem Haus offeriert gut umsetzbare Möglichkeiten, diesen auszuweiten und schön anzulegen, sodass sich hier entspannte Sonnenstunden genießen lassen. Eine Garage ist bereits in diesem Angebot inkludiert. Hier lässt sich absolute Ruhe genießen, während nur wenige Autominuten entfernt, im Usinger Zentrum alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie ein großes Spektrum an Freizeitangeboten vorhanden sind. Dieses Immobilienangebot eröffnet gerade handwerklich Begabten, die sich ihren Traum vom eigenen Haus erfüllen möchten, die Möglichkeit, mit einem geringen Einstiegspreis durch Eigenleistung das Potential der Immobilie voll auszuschöpfen und ein gemütliches Zuhause zu gestalten.

CODE DU BIEN: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

Détails des commodités

- Familienfreundlicher Schnitt
- Einbauküche
- Zweifach verglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden
- Zentralölheizung
- Elektrischer Kachelofen
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Außenkeller
- Werkstatt
- Balkon
- Garten
- Garage

CODE DU BIEN: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

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. 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.

CODE DU BIEN: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 323.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

CODE DU BIEN: 23141054a - 61250 Usingen / Kransberg – Kransberg

Contact

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

Carola Öhl

Kreuzgasse 22 Hochtaunus
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com