

Usingen – Kransberg

## Maison de plain-pied en bordure de champ : deux garages, places de parking, jardin et terrain ensoleillé à Usingen-OT

CODE DU BIEN: 25141054



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

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 860 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25141054 - 61250 Usingen – 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: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141054
Surface habitable	ca. 130 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1969
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	21.11.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	219.80 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1969



CODE DU BIEN: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## 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

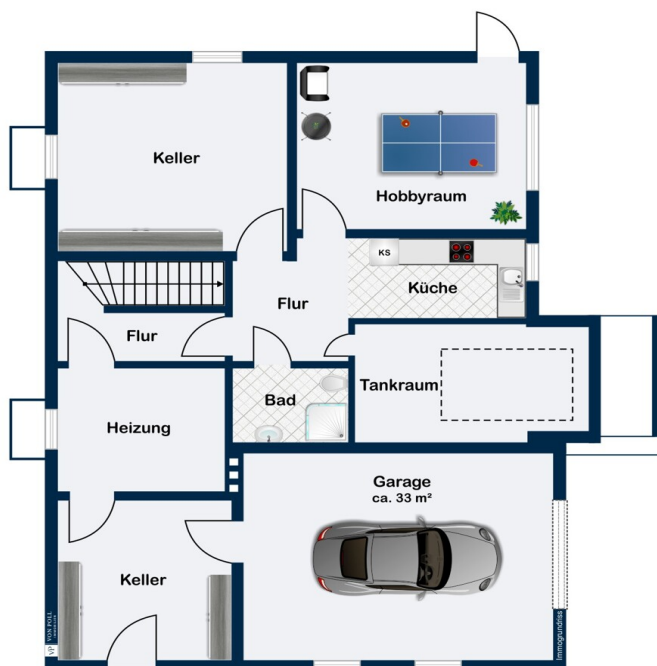
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## 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: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg**

## Une première impression

Dans un cadre paisible et enchanteur, en bordure des champs à Usingen-Kransberg, ce bungalow individuel vous accueille avec une vue panoramique imprenable sur la campagne environnante. Niché sur un terrain ensoleillé agrémenté d'un jardin paysager soigné, il offre un cadre de vie idéal pour une vie sereine et de grande qualité, à deux pas de l'arrêt de bus. Dès l'entrée, la maison séduit par ses volumes généreux et son agencement de plain-pied bien pensé. Des matériaux nobles, tels que le parquet en bois massif et les sols en pierre naturelle, soulignent le charme de la maison et créent une ambiance chaleureuse et accueillante. Une cheminée en briques dans le séjour promet des moments de convivialité durant les mois les plus frais et constitue également un élément central et élégant. Le bungalow dispose d'un sous-sol complet avec des pièces aménagées avec goût, parfaites pour une salle de jeux, un atelier ou un bureau. De nombreuses fenêtres assurent une luminosité naturelle abondante et offrent de multiples possibilités d'aménagement. L'espace extérieur se compose de plusieurs terrasses, certaines couvertes, d'autres découvertes, offrant des zones ensoleillées et ombragées variées tout au long de la journée. Des stores électriques apportent un confort supplémentaire. La vue imprenable s'étend à perte de vue sur les champs environnants – un véritable atout pour les amoureux de la nature et tous ceux qui apprécient le calme et la tranquillité. Ce bien attractif comprend également deux garages et plusieurs places de parking extérieures directement devant la maison. De plus, des plans préliminaires pour une extension possible sont disponibles, n'ayant jamais fait l'objet d'un permis de construire – une opportunité intéressante pour un agrandissement futur, sous réserve d'approbation des autorités compétentes. Une maison d'avenir – située en pleine nature, bien desservie et offrant de nombreuses possibilités. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite – cette propriété exceptionnelle pourrait bientôt devenir votre nouveau chez-vous.

**CODE DU BIEN: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg**

## Détails des commodités

- Einbauküche
- 2-fach und 3-fach verglaste Holz- sowie Aluminiumfenster
- Natursteinböden/Parkettböden/Teppichböden
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- gemauerter Kamin im Wohnbereich
- Panoramafenster im Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster und Zugang in den Garten
- separater Eingang im Untergeschoss
- Beheizbare und großzügige Garage mit direktem Zugang ins Haus
- Einzelgarage
- mehrere PKW-Stellplatzmöglichkeiten an der Vorder- sowie Rückseite des Hauses
- Öl-Heizung mit 7.500L Stahltank

**CODE DU BIEN: 25141054 - 61250 Usingen – 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: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 219.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg**

## 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)