

Usingen – Merzhausen

Maison individuelle lumineuse avec garage double dans un quartier calme et familial

CODE DU BIEN: 25141058



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m² • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 372 m²

CODE DU BIEN: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

- 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: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141058
Surface habitable	ca. 145 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1976
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 26 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	04.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	189.50 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

La propriété



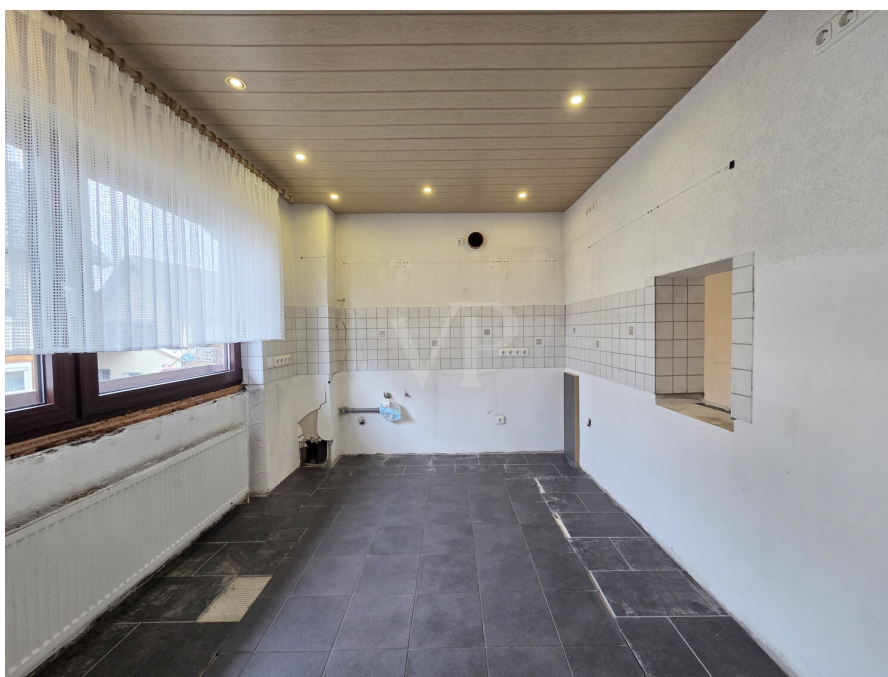
CODE DU BIEN: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

La propriété



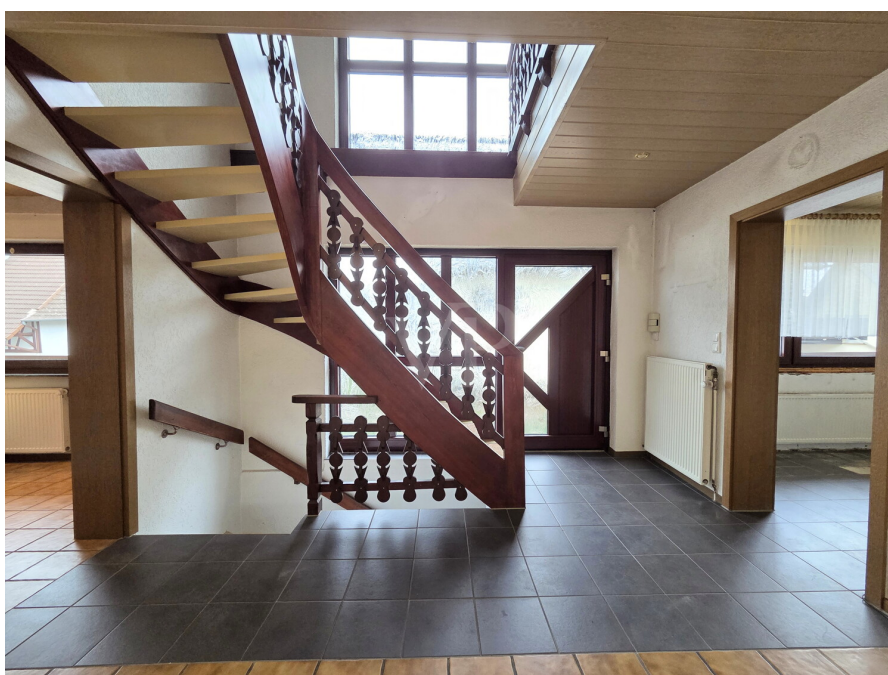
CODE DU BIEN: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



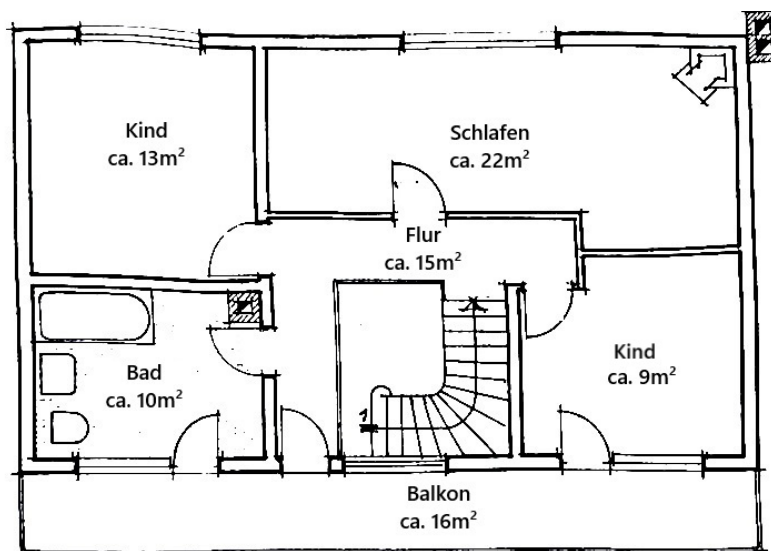
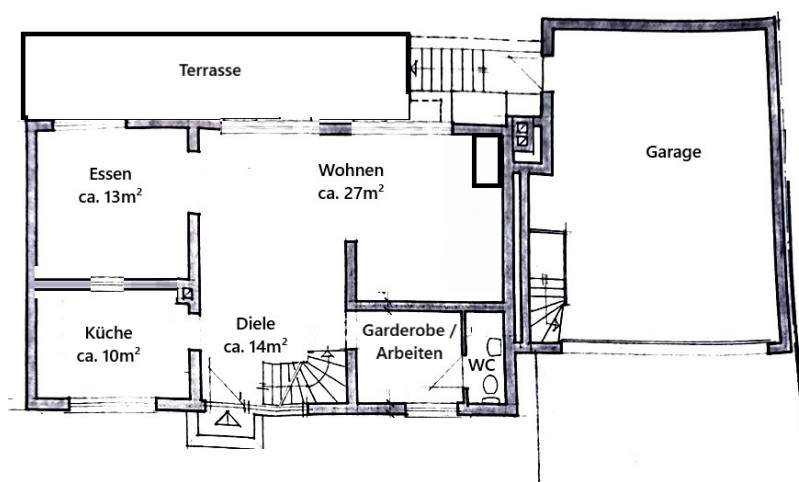
Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

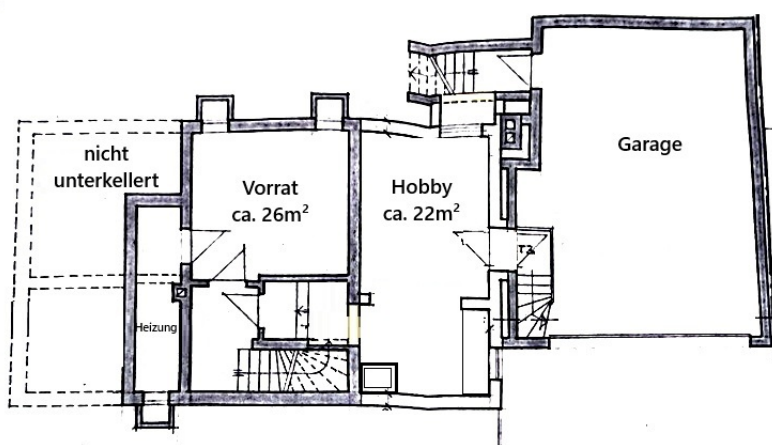
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

CODE DU BIEN: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

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: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

Une première impression

Le bonheur familial commence ici : une maison individuelle baignée de lumière, avec un jardin plat et bien aménagé, un garage double et un confort absolu, en plein cœur du quartier résidentiel et familial d'Usingen-Merzhausen. Cette maison solide, située sur un terrain facile d'entretien, offre environ 145 m² de surface habitable, des pièces lumineuses et un agencement fonctionnel. Construite en 1976, la propriété a été modernisée ces dernières années sur de nombreux points (salle de bains, chauffage, fenêtres, sols, terrasse et balcon), tandis que d'autres espaces attendent encore une touche de fraîcheur. Vous avez ainsi la possibilité de personnaliser votre nouvelle maison progressivement, selon vos envies. Au rez-de-chaussée, vous êtes accueilli par un vaste séjour/salle à manger ouvert, agrémenté d'un magnifique poêle en faïence qui diffuse une chaleur agréable. De là, vous accédez directement à une grande terrasse couverte, un lieu idéal pour se détendre, jouer ou recevoir des amis. La cuisine est actuellement à aménager, mais offre suffisamment d'espace pour créer une cuisine moderne et personnalisée. Un WC invités et une pièce supplémentaire, pouvant servir de bureau ou d'extension du dressing, complètent ce niveau. L'escalier, en bois massif, est baigné de lumière grâce à ses grandes fenêtres. Trois chambres spacieuses, avec une belle hauteur sous plafond et un parquet stratifié, offrent un espace généreux pour la famille. La salle de bains, spacieuse et lumineuse, a été rénovée en 2022 et présente un design élégant ainsi qu'une douche à l'italienne. Au sous-sol, vous trouverez également une grande salle de loisirs aménagée avec goût, comprenant une kitchenette, un coin salon et une douche. Elle est idéale pour accueillir des invités ou pour les loisirs de la famille. L'extension du sous-sol, qui donne un accès direct au garage double avec porte électrique, est particulièrement pratique. Deux places de parking supplémentaires devant la maison complètent ce bien. Le jardin, agréable à vivre et facile d'entretien, offre aux enfants un vaste espace de jeu sans nécessiter d'entretien excessif. Dans l'ensemble, la maison est en bon état et possède une structure solide. Certaines rénovations ont déjà été effectuées et d'autres peuvent être réalisées selon vos envies. Idéal pour les familles qui apprécient une maison lumineuse et aiment créer leur propre espace. Ne manquez pas l'occasion de visiter cette propriété. Nous espérons avoir de vos nouvelles bientôt !

CODE DU BIEN: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

Détails des commodités

- Massivbauweise
- Kachelofen (digital steuerbar)
- modernisiertes Tageslicht-Duschbad mit bodentiefer Dusche und Einbauschränk
- Gäste-WC
- zweifach verglaste Kunststofffenster (aus 1990, mit Holzdekor)
- manuelle Rollläden
- Gasheizung aus 2018
- teilweise erneuerte Heizkörper
- Laminatböden im Obergeschoss, Fliesen im Erdgeschoss
- überdachte, erneuerte Terrasse
- Balkon
- Zisterne
- Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie zwei zusätzliche Stellplätze davor

CODE DU BIEN: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

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: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 189.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

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: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

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

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

www.von-poll.com