

Usingen

Spacieux bungalow avec appartement indépendant dans un quartier résidentiel de premier choix, offrant une vue panoramique, une terrasse, un balcon et 2 garages.

CODE DU BIEN: 25141060



PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 209 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 600 m²

CODE DU BIEN: 25141060 - 61250 Usingen

- 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: 25141060 - 61250 Usingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141060
Surface habitable	ca. 209 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Disponible à partir du	01.01.2026
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1986
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	690.000 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	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25141060 - 61250 Usingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	17.11.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	150.60 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 25141060 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141060 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141060 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141060 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141060 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141060 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141060 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141060 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141060 - 61250 Usingen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

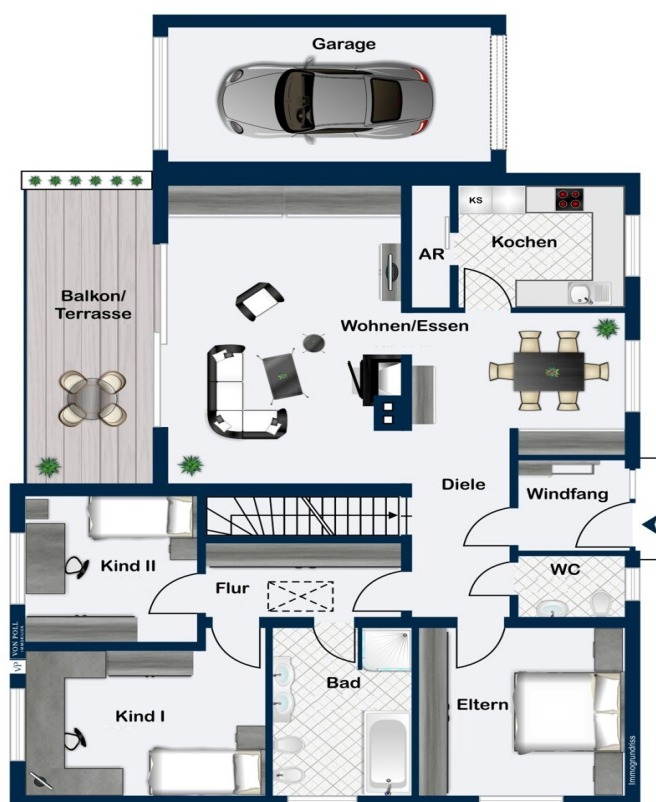
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25141060 - 61250 Usingen

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: 25141060 - 61250 Usingen

Une première impression

Située dans le quartier résidentiel prisé de Schleichenbach 1 à Usingen, cette spacieuse maison individuelle à l'agencement flexible offre une vue panoramique imprenable. Cette maison de plain-pied, de style bungalow et de construction robuste, propose un espace de vie confortable au rez-de-chaussée. Vous serez particulièrement séduit par son emplacement privilégié, ses pièces lumineuses aux proportions idéales et son cadre paisible avec vue sur le massif du Feldberg. Au rez-de-chaussée, la pièce de vie baignée de lumière, avec son poêle à bois et son accès à un grand balcon couvert offrant également une vue sur le Feldberg, crée une atmosphère chaleureuse en toute saison. Ce niveau comprend également une salle à manger, une cuisine, trois autres chambres et une grande salle de bains avec lumière naturelle. Le rez-de-jardin comprend trois autres pièces de vie et une chambre confortable, certaines avec des portes-fenêtres du sol au plafond, dont deux s'ouvrent sur la terrasse couverte. La plus grande de ces pièces dispose déjà d'une autorisation d'exploitation commerciale, permettant ainsi d'y combiner habitation et activité professionnelle. Une grande salle de douche avec lumière naturelle complète ce niveau. Une famille nombreuse y trouvera tout l'espace nécessaire, avec de nombreuses chambres. Le rez-de-jardin se prête aussi bien à la création d'un studio indépendant, à l'aménagement d'un bureau spacieux pour les indépendants et les auto-entrepreneurs, ou encore à la création d'un espace pour les invités ou un atelier. Sur le plan énergétique, la maison présente un atout majeur : un système de chauffage au gaz et un système de chauffage électrique ont été installés en 2022, permettant de passer de l'un à l'autre selon les besoins. Dans toute la maison, à l'exception des pièces de service, vous profiterez d'une agréable chaleur grâce au chauffage au sol. Ce confort est complété par un poêle à bois dans le salon, qui contribue à créer une ambiance chaleureuse. Une connexion fibre optique pour l'internet haut débit est déjà installée. À l'extérieur, le jardin de devant, soigneusement entretenu, avec son garage et son parking, est un véritable atout. Un second garage, avec son allée indépendante et un accès direct à la maison, se situe dans la partie basse du jardin. Ce dernier offre aux enfants un vaste espace de jeux sur deux niveaux. C'est l'emplacement idéal pour votre nouvelle maison confortable, nichée dans le cadre naturel du Taunus, tout en étant proche de toutes les commodités. Nous serions ravis de vous faire visiter cette propriété et restons à votre disposition pour toute demande d'information.

CODE DU BIEN: 25141060 - 61250 Usingen

Détails des commodités

- Einbauküche (teilerneuerte E-Geräte, gepflegter Zustand)
- Speisekammer
- erneuerte weiße Zimmertüren und -rahmen
- Fußbodenheizung in Erdgeschoss und Gartengeschoss
- zeitloser Fliesenboden
- Gas-Brennwerttherme aus 2022
- separate Elektroheizung
- abschließbare Kunststofffenster (2-fach, weiß)
- Rollläden (teilweise elektrisch)
- Kaminofen (Gas) im Wohnzimmer
- modernisiertes Tageslichtbad im EG mit Wanne und separater Dusche
- großer Einbauschränk im Schlaftrakt
- großer Balkon (Geländer mit Edelstahl-Milchglas-Umrandung erneuert) mit Überdachung
- große Gartenterrasse (weitestgehend überdacht)
- Dachboden
- Dachrinnen erneuert (Zink)
- Glasfaseranschluss
- erneuerte Zuwegung und Vorplatz vor dem Haus
- vollständig eingezäunter Garten
- zwei Garagen mit Sektionaltoren
- Stellplatz vor der Garage

CODE DU BIEN: 25141060 - 61250 Usingen

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: 25141060 - 61250 Usingen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 150.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
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 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: 25141060 - 61250 Usingen

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