

Usingen

Maison élégante et économique en énergie (norme KfW55) avec sauna, cuisine équipée, garage et jardin idyllique dans un quartier recherché.

CODE DU BIEN: 25141034b



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 217 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 551 m²

CODE DU BIEN: 25141034b - 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: 25141034b - 61250 Usingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141034b	Prix d'achat	1.249.000 EUR
Surface habitable	ca. 217 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2016	Surface de plancher	ca. 78 m ²
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25141034b - 61250 Usingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation finale d'énergie	20.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.06.2035	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 25141034b - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141034b - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141034b - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141034b - 61250 Usingen

La propriété



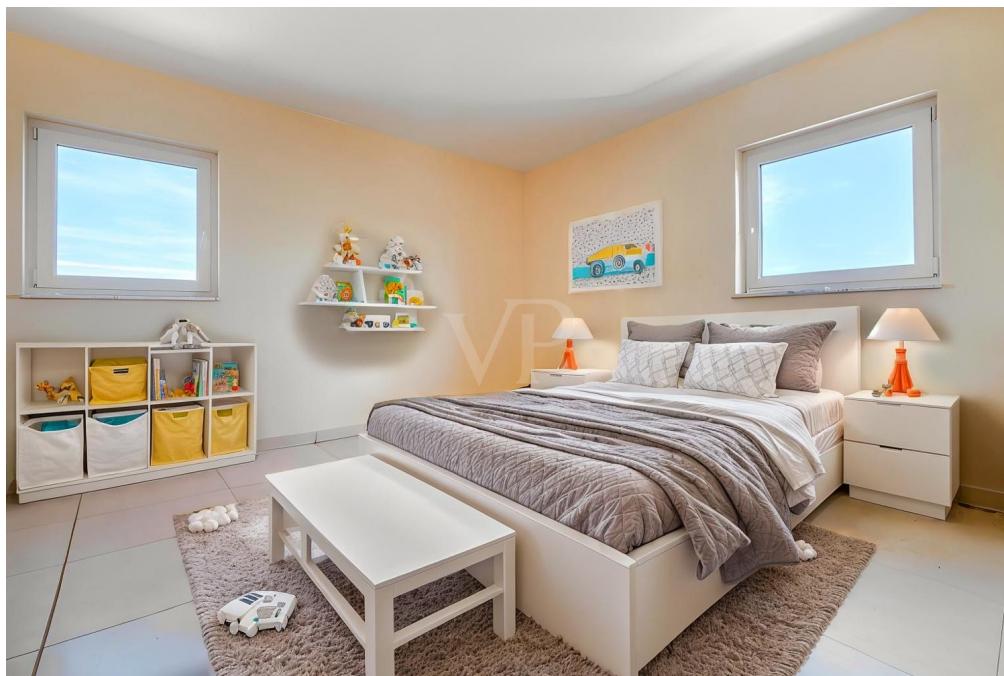
CODE DU BIEN: 25141034b - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141034b - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141034b - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141034b - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141034b - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141034b - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141034b - 61250 Usingen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

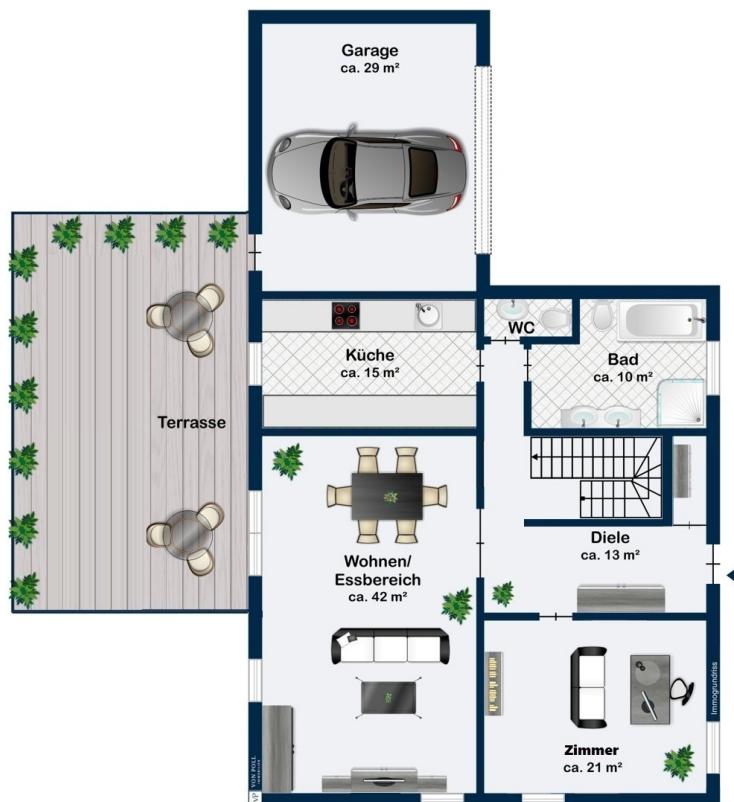
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25141034b - 61250 Usingen

Plans d'étage





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

CODE DU BIEN: 25141034b - 61250 Usingen

Une première impression

Située dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés d'Usingen, cette maison individuelle quasi neuve allie avec brio architecture moderne, prestations haut de gamme et concept de vie fonctionnel. Nichée dans un quartier calme et bien entretenu, elle offre un cadre de vie idéal pour ceux qui privilégient le confort, le design et un mode de vie durable. D'une surface habitable d'environ 217 m², la maison dispose de six pièces spacieuses et lumineuses, offrant aux couples comme aux familles un intérieur élégant et bien pensé. La pièce de loisirs aménagée au sous-sol, confortable et fonctionnelle, est incluse dans le calcul de la surface habitable, tout comme la terrasse et le balcon partagés. Le séjour/salle à manger décloisonné, avec ses baies vitrées et son accès à la terrasse partiellement couverte exposée sud-ouest, constitue le cœur de la maison. Le jeu de lumière, d'espace et la vue sur la verdure environnante créent une atmosphère chaleureuse, alliant espace et confort. La cuisine moderne équipée d'électroménagers de marque haut de gamme est en excellent état et, grâce à son accès direct à l'extérieur, offre un cadre idéal pour partager des moments conviviaux en famille ou entre amis. Le rez-de-chaussée, conçu pour une accessibilité optimale, est idéal pour un confort de vie accru, même à un âge avancé : de larges portes, une entrée de plain-pied et une douche à l'italienne dans la salle de bains lumineuse garantissent une grande facilité d'utilisation au quotidien et un confort optimal. À l'étage, vous trouverez trois chambres spacieuses et lumineuses, dont deux avec accès à un balcon ensoleillé, ainsi qu'une élégante salle de bains avec baignoire et douche à l'italienne. Une salle de bains supplémentaire au rez-de-chaussée offre flexibilité et praticité sur les deux niveaux. Le sous-sol propose un espace polyvalent pouvant servir de bureau ou de salle de loisirs, ainsi qu'un espace bien-être aménagé avec goûts, comprenant un sauna et une douche à effet pluie – parfait pour se détendre et se ressourcer après une longue journée. Le jardin, magnifiquement paysagé, est doté d'équipements techniques de pointe : un système d'arrosage automatique avec citerne et un store électrique assurent confort et facilité d'entretien. La maison excelle également en matière d'efficacité énergétique. L'association d'une pompe à chaleur air-eau, d'une ventilation contrôlée avec récupération de chaleur et d'un système photovoltaïque et solaire thermique pour la production d'eau chaude sanitaire lui permet d'atteindre la norme KfW 55 et la classe énergétique A+. Une borne de recharge pour véhicules électriques et une connexion fibre optique complètent ce concept énergétique d'avenir. La propriété est en excellent état et peut être occupée rapidement, sur rendez-vous. Un garage spacieux et trois places de parking extérieures offrent un espace généreux pour vos véhicules. Venez découvrir par vous-même les prestations haut de gamme et le confort exceptionnel de cette maison hors du commun lors d'une visite privée.

CODE DU BIEN: 25141034b - 61250 Usingen

Détails des commodités

- KfW 55 - Haus, Energieeffizienzklasse A+
- hochwertige Fliesen, Fußbodenheizung sowie elektrische Rollläden im gesamten Haus
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- bodentiefe Fenster mit Rollläden im Erdgeschoss
- Gäste-WC mit Tageslicht
- elegante Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten und Zugang nach draußen
- breite Türzargen, ebenerdiger Eingangsbereich und bodentiefe Dusche für barrierefreies Wohnen im Erdgeschoss
- elegantes Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- drei Zimmer im Obergeschoss, zwei davon mit Zugang auf den schönen Sonnenbalkon mit Außenbeleuchtung
- ein weiteres Duschbad im Obergeschoss mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- Hobbyraum/Büro im Untergeschoss mit Blick auf eine weitere uneinsehbare Terrasse
- Wellnessraum mit Dusche und Sauna
- Gäste-WC
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und steuerbarer Frischluftzufuhr
- Photovoltaikanlage mit 10kWh Speicher
- Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen
- Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung
- Glasfaseranschluss vorhanden
- schön angelegter und pflegeleichter Garten mit Bewässerungsanlage und einer ca. 3.500L Zisterne mit elektrischer Pumpe
- elektrische Markise zur Überdachung der Terrasse
- große Garage mit elektrischem Tor sowie drei weiteren Stellplätzen davor

CODE DU BIEN: 25141034b - 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: 25141034b - 61250 Usingen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 20.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25141034b - 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