

Usingen

# Zentral und ruhig gelegen: Mediterranes EFH mit EBK, Kamin, Solar, Fbhzg., Garage und Stellplatz

CODE DU BIEN: 26141013



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

**PRIX D'ACHAT: 659.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 187 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 508 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26141013 - 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: 26141013 - 61250 Usingen**

## En un coup d'œil

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26141013</b>                      |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 187 m<sup>2</sup></b>         |
| <b>Pièces</b>                 | <b>5</b>                             |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>4</b>                             |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>2</b>                             |
| <b>Année de construction</b>  | <b>2003</b>                          |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x surface libre, 1 x Garage</b> |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>659.000 EUR</b>   |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison individuelle</b>   |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>           |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>  |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>  |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 59 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b> |

**CODE DU BIEN: 26141013 - 61250 Usingen**

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                                       |
|---|----------------------|--|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                                | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                            | 86.52 kWh/m <sup>2</sup> a            |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 26.04.2036           | Classement énergétique                                   | C                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le<br>certificat énergétique | 2003                                  |

CODE DU BIEN: 26141013 - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141013 - 61250 Usingen

## La propriété



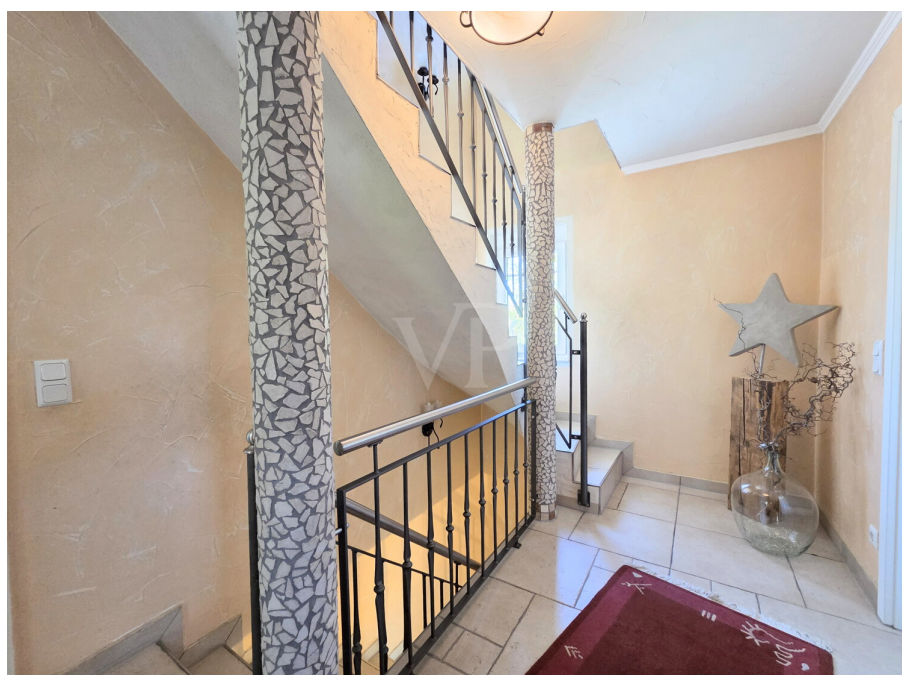
CODE DU BIEN: 26141013 - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141013 - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141013 - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141013 - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141013 - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141013 - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141013 - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141013 - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141013 - 61250 Usingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141013 - 61250 Usingen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



## Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

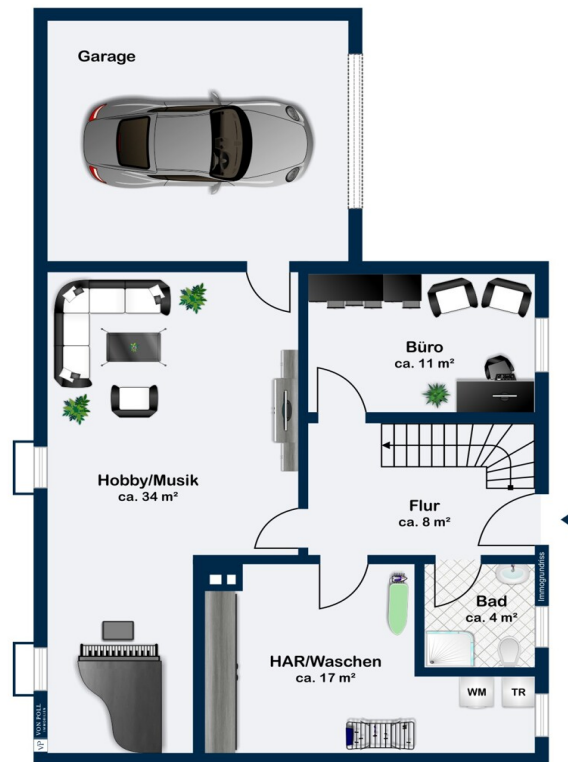
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

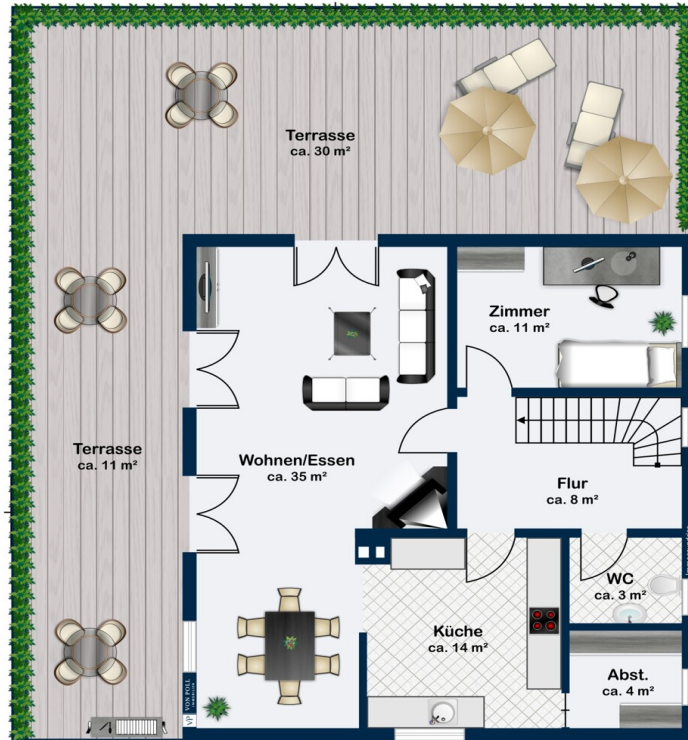
T.: 06081 - 96 53 02 0

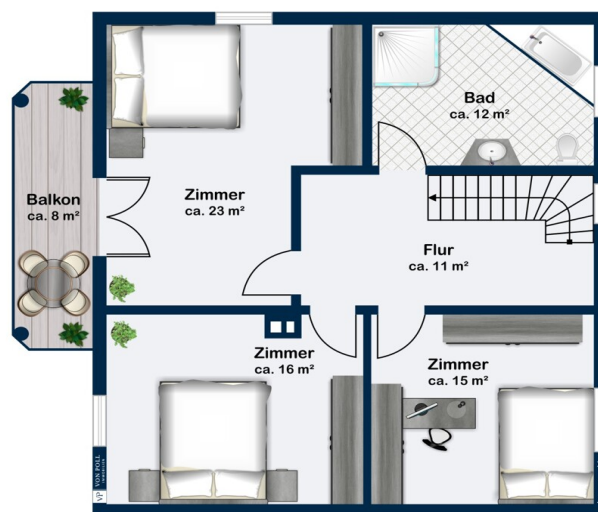
Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen  
[hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com) | [www.von-poll.com/hochtaunus](http://www.von-poll.com/hochtaunus)

CODE DU BIEN: 26141013 - 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: 26141013 - 61250 Usingen**

## **Une première impression**

Im Herzen von Usingen, fußläufig entfernt zu Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten und dennoch ruhig gelegen, vereint dieses charmante Einfamilienhaus zentrale Lage mit wohltuender Ruhe.

Das in 2003 massiv gebaute Haus überzeugt durch seinen konsequent mediterranen Stil. Bereits die beiden markanten Säulen am Eingangsbereich setzen ein stilvolles Statement und führen die architektonische Linie harmonisch durch das gesamte Haus fort.

Auf ca. 187m<sup>2</sup> befinden sich neben dem großzügigen Wohn-Essbereich insgesamt 5 Schlafzimmer, 2 Bäder und ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine klassische und zugleich komfortable Raumaufteilung: Drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer befinden sich auf einer Ebene und bieten ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Eine offene Küche mit angrenzendem Vorratsraum geht fließend in den großzügigen Ess- und Wohnbereich über. Der Kamin sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre, während der direkte Zugang zur Terrasse und in den Garten ein nahtloses Wohnerlebnis zwischen Innen- und Außenbereich ermöglicht.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die Fußbodenheizung im gesamten Haus, die eine gleichmäßige und angenehme Wärme garantiert.

Der Außenbereich überzeugt mit einer sonnigen Terrasse im Erdgeschoss sowie einem gepflegten Garten mit viel Privatsphäre – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden. Der Balkon im Obergeschoss komplettiert das attraktive Gesamtbild.

Das Untergeschoss bietet neben dem Hauswirtschaftsraum zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Raum: Ein wohnlich ausgebautes Zimmer wird derzeit als Büro bzw. Gästezimmer genutzt. Darüber hinaus steht ein großzügiger Hobbyraum zur Verfügung, der aktuell als Musikstudio dient und flexibel gestaltet werden kann. Hier gibt es einen direkten Zugang zur Garage am Haus. Darüber hinaus gibt es einen weiteren Stellplatz vor dem Haus.

Ein stilvolles Zuhause mit mediterranem Flair, durchdachter Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für alle, die zentrales Wohnen mit Ruhe und Komfort verbinden möchten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 26141013 - 61250 Usingen**

## **Détails des commodités**

- Einbauküche
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- überall Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- 2 Bäder und ein Gäste-WC:
- Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Dusche im Obergeschoss
- weiteres Duschbad im Untergeschoss
- großer, flexibel nutzbarer Hobbyraum im Untergeschoss
- geräumiges Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zu Terrasse und Garten
- Terrasse im Erdgeschoss und Balkon im Obergeschoss
- Laminat in allen Schlafzimmern
- durchgehend heller Fliesenboden in der Küche und den Wohnräumen im Erdgeschoss
- Solarthermie zur Warmwasserunterstützung
- 5000l Zisterne zur Gartenbewässerung
- Gartenhäuschen
- Garage und ein zusätzlicher Stellplatz

**CODE DU BIEN: 26141013 - 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: 26141013 - 61250 Usingen**

## **Plus d'informations**

**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: 26141013 - 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](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)**