

Usingen

Maison familiale de rêve avec appartement indépendant, cheminée, garage et 2 places de parking dans un quartier résidentiel central et agréable.

CODE DU BIEN: 25141066



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 1.950 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 274 m²

CODE DU BIEN: 25141066 - 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: 25141066 - 61250 Usingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141066
Surface habitable	ca. 200 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	21.11.2025
Pièces	9
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1984
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix de loyer	1.950 EUR
Coûts supplémentaires	50 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25141066 - 61250 Usingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	14.03.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	87.60 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 25141066 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141066 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141066 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141066 - 61250 Usingen

La propriété



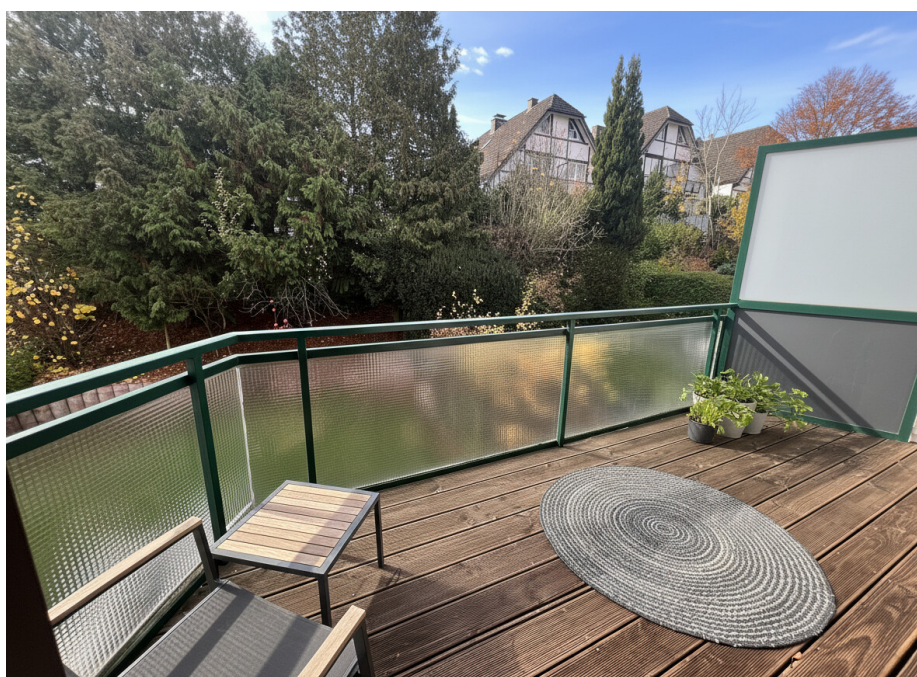
CODE DU BIEN: 25141066 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141066 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141066 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141066 - 61250 Usingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25141066 - 61250 Usingen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie
kostenfrei und unverbindlich,
entwickeln eine Ihrem Objekt
angepasste Verkaufsstrategie
und stehen Ihnen bis zu einem
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

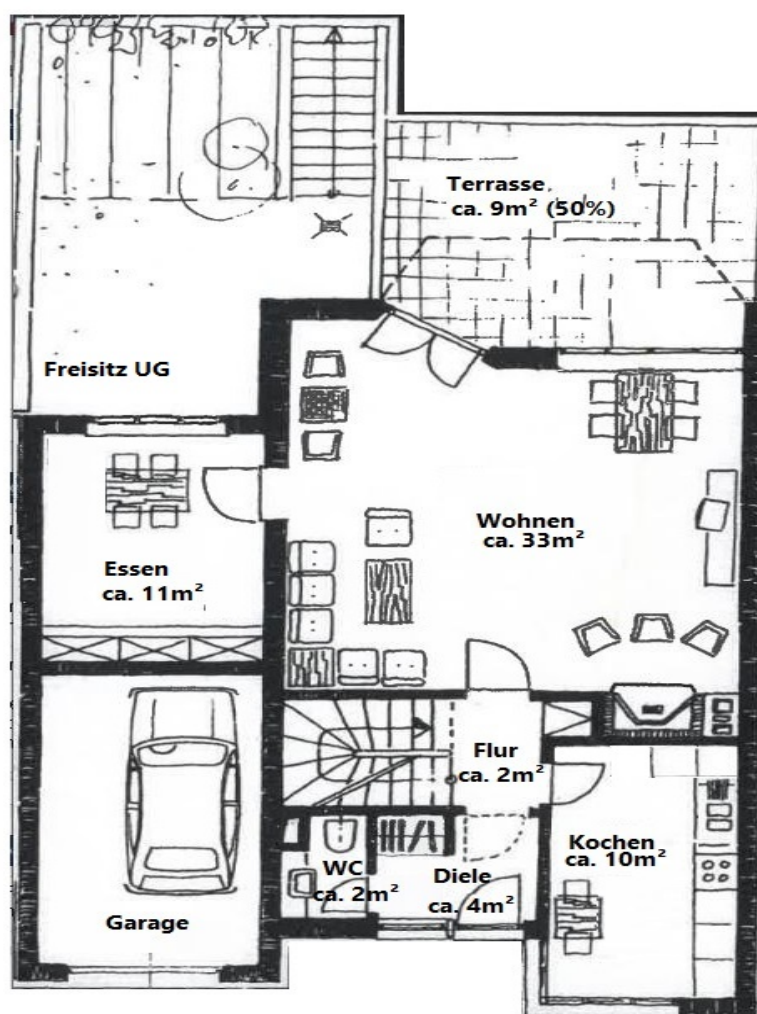
0800 – 333 33 09

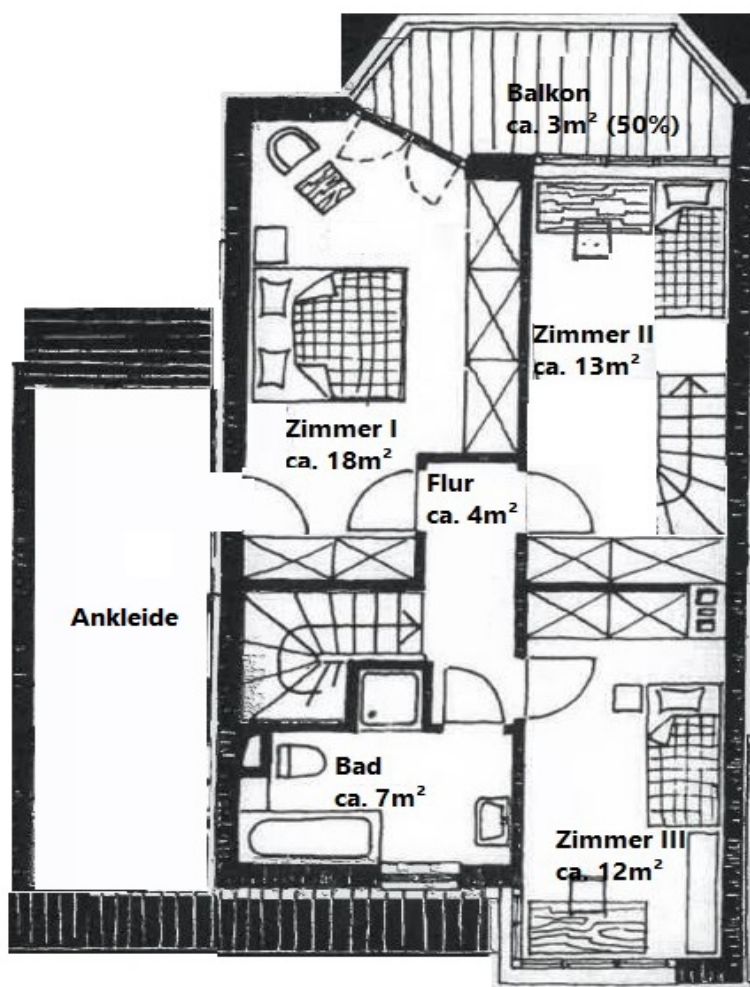
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

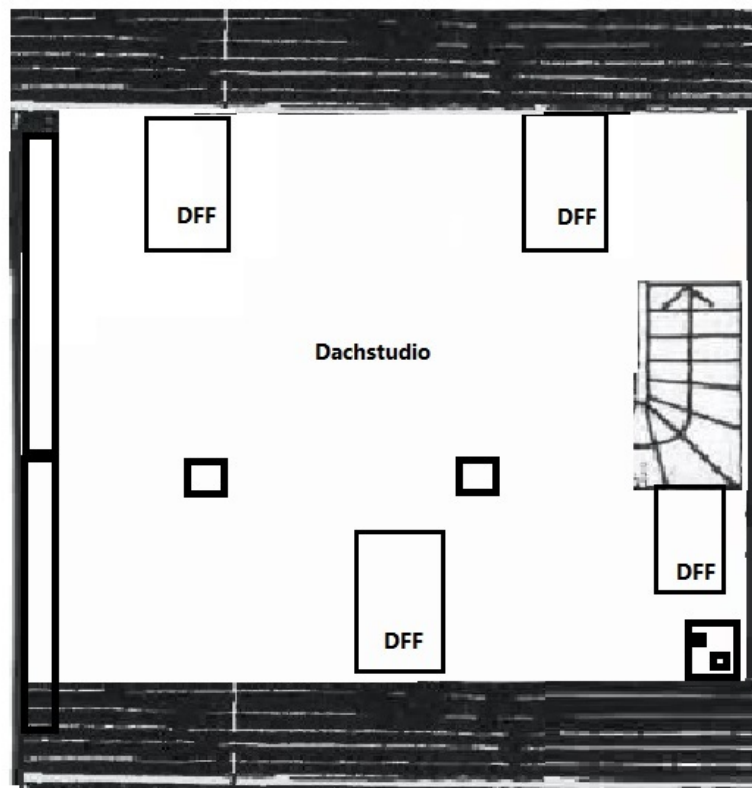
www.von-poll.com

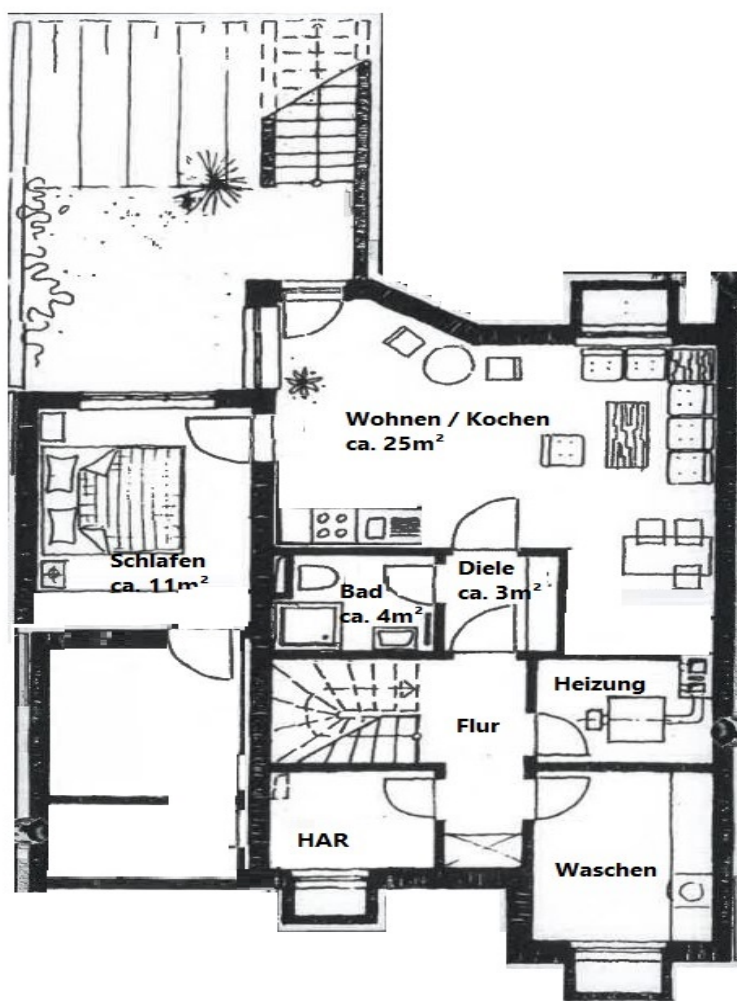
CODE DU BIEN: 25141066 - 61250 Usingen

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: 25141066 - 61250 Usingen

Une première impression

Cette spacieuse maison jumelée avec appartement indépendant se situe dans un quartier résidentiel prisé et familial du centre d'Usingen. Solide, méticuleusement entretenue et rénovée, elle se trouve à quelques pas de la gare, de l'école, de la crèche et des commerces. En excellent état, elle vous permet d'emménager immédiatement, sans aucun travaux. Son lumineux appartement de deux pièces au sous-sol en fait un bien idéal pour les familles avec enfants, mais aussi pour les indépendants ayant besoin d'un espace de travail. Il offre également suffisamment de place pour accueillir des invités ou une jeune fille au pair. Quatre à cinq chambres, deux salles de bains, des toilettes invités et de nombreuses pièces de service offrent une grande flexibilité d'aménagement. En hiver, la cheminée du séjour diffuse une chaleur agréable. L'ensemble de la propriété bénéficie de finitions haut de gamme et est en excellent état. De nombreux détails soignés contribuent à son charme exceptionnel. À l'extérieur, vous trouverez une grande terrasse avec store, une terrasse plus petite devant l'appartement indépendant et un jardin arboré. Vous pourrez également profiter d'une vue sur le jardin depuis le spacieux balcon à l'étage. Un garage avec porte automatique et deux places de parking extérieures supplémentaires sont à votre disposition. Le chauffage (gaz) et l'électricité sont inclus dans le prix et à la charge des locataires. La maison est disponible immédiatement. Venez découvrir par vous-même tout le charme de cette propriété et prenez rendez-vous pour une visite. Nous serons ravis de vous renseigner !

CODE DU BIEN: 25141066 - 61250 Usingen

Détails des commodités

- hochwertige Haustüranlage mit Sicherheitsverriegelung
- Fenster mit Sicherheitsverriegelung
- teils elektrische, teils manuelle Rollläden
- hochwertige Insektenschutzgitter an einigen Fenstern
- Feinsteinzeugfliesen in der Diele, Gäste-WC und Bad im 1.OG
- Laminat- und Vinylparkettböden (neuer Laminatboden im Dachstudio)
- großzügiges Dachstudio mit maßgefertigtem Einbauschränk und Abseiten für weiteren Stauraum
- offener Kamin im Wohnbereich
- Gäste-WC
- Familienbad im 1.OG mit Wanne und Dusche
- Duschbad im Gartengeschoss
- Terrasse mit Markise
- Freisitz vor der Einliegerwohnung
- Garage mit elektrischem Sektionaltor sowie zwei Außenstellplätze
- Vorgarten

CODE DU BIEN: 25141066 - 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. Ebenso sind sämtliche Schulformen mit gutem Ansehen und Kindergärten vorzufinden.

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 durch die direkte Nähe zur Natur und die gepflegte Nachbarschaft in einem Ortsteil von Usingen 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: 25141066 - 61250 Usingen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.3.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 87.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25141066 - 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