

Usingen - Wernborn

# Modernisierte 4,5-Zimmer-Wohnung mit Gartenmitbenutzung – lichtdurchflutet & familiengerecht

CODE DU BIEN: 26141005



PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5

**CODE DU BIEN: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn**

- 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: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26141005
Surface habitable	ca. 145 m <sup>2</sup>
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1978

Prix d'achat	329.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation finale d'énergie	<b>99.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>26.05.2027</b>	Classement énergétique	<b>C</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1978</b>

CODE DU BIEN: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

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

CODE DU BIEN: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

## La propriété



### 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 Hochttaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen  
hochtaunus@von-poll.com | [www.von-poll.com/hochttaunus](http://www.von-poll.com/hochttaunus)

CODE DU BIEN: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

## 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: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn**

## **Une première impression**

**In ruhiger und naturnaher Lage des begehrten Usinger Ortsteils Wernborn erwartet Sie diese großzügige 4,5-Zimmer-Souterrainwohnung in einer gepflegten kleinen Wohneinheit. Die Umgebung besticht durch viel Grün und eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre, die das Leben im Taunus besonders reizvoll macht.**

**Die Wohnung präsentiert sich hell, freundlich und ausgesprochen einladend. Bereits beim Betreten vermittelt der großzügige Eingangsbereich ein offenes Raumgefühl und unterstreicht die harmonische Gestaltung der gesamten Einheit.**

**Im Jahr 2022 wurde die Wohnung umfassend modernisiert und befindet sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand. Hochwertige Bodenbeläge, teilweise erneuerte Fenster, modernisierte Bäder und die geschmackvolle Ausführung der Renovierungsarbeiten schaffen ein stilvolles und zeitgemäßes Wohnambiente.**

**Von der Küche aus gelangen Sie direkt auf die gemeinschaftlich nutzbare Terrasse und den Garten – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien, naturnahe Momente und ein familienfreundliches Wohngefühl.**

**Praktischen Komfort bietet der innerhalb der Wohnung gelegene Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum bereitstellt.**

**Die Wohnung ist derzeit vermietet. Der bestehende Mietvertrag ist als Zeitmietvertrag gestaltet und läuft voraussichtlich bis zum Jahr 2027.**

**Insgesamt vereint diese modernisierte Wohnung großzügiges Wohnen, helle Räume und naturnahe Lage zu einem attraktiven Gesamtpaket – ideal für Familien oder Kapitalanleger, die Wert auf Qualität und Wohnkomfort legen.**

**CODE DU BIEN: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn**

## **Détails des commodités**

- eigener Eingangsbereich
- überdurchschnittlich großes Foyer
- größtenteils Vinylboden in Parkettoptik anderweitig Keramikfliesen
- Tageslichtbad mit geräumiger Badewanne
- innenliegendes Duschbad
- teilweise neue 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Terrassen-/Gartenmitbenutzung durch Gemeinschaftseigentum

**CODE DU BIEN: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn**

## **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 hingegen haben 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 hochmodernes Krankenhaus (Hochtaunus-Kliniken). 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 zum Wald 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 30 km 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: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn**

## **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: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn**

## 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)**