

Usingen – Eschbach

Charmante maison au cœur de la vieille ville – avec une grande et attrayante terrasse sur le toit et un garage

CODE DU BIEN: 25141044a



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 166 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 160 m²

CODE DU BIEN: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

- 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: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25141044a
Surface habitable	ca. 166 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	01.12.2025
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1920
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	299.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 74 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	30.07.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	145.90 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1955

CODE DU BIEN: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

La propriété



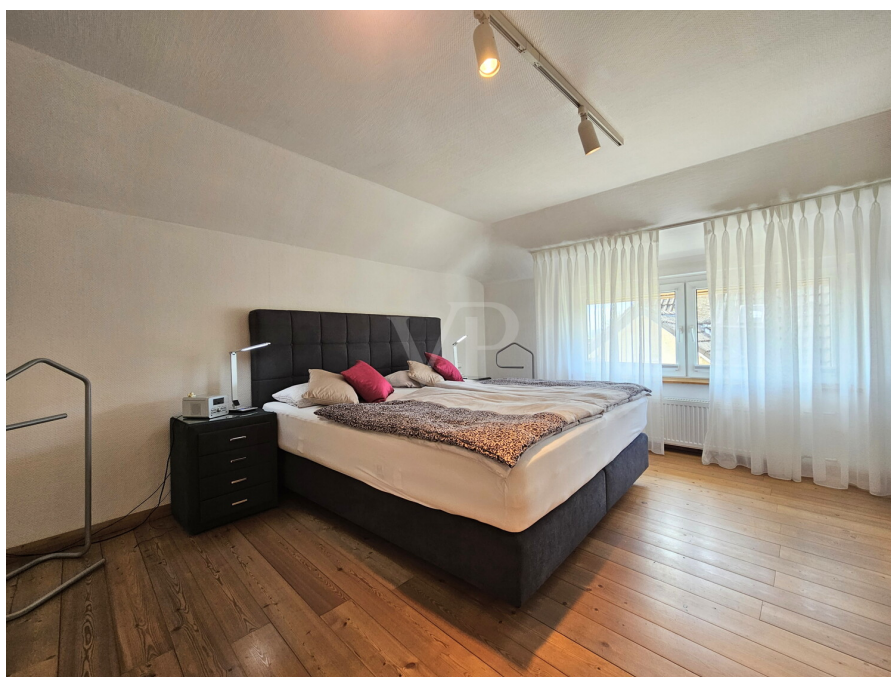
CODE DU BIEN: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

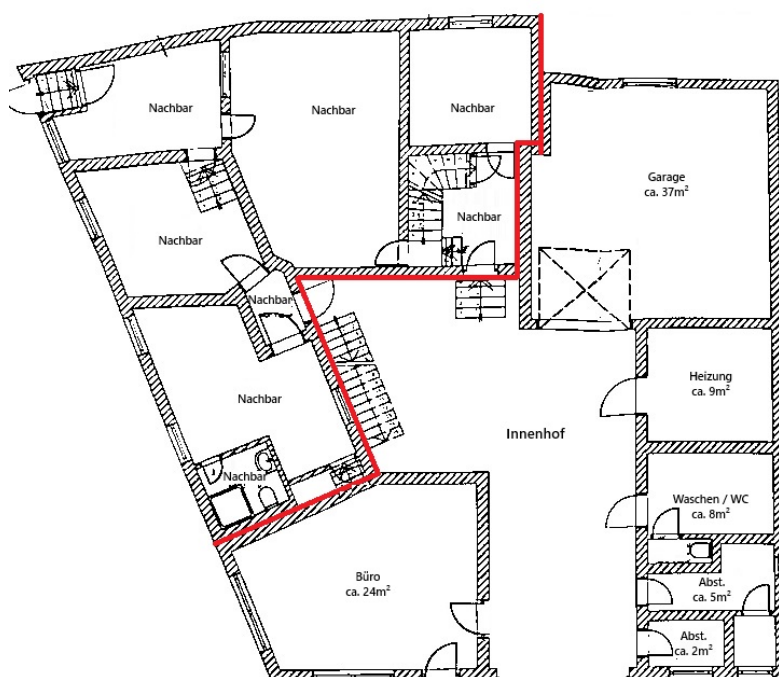
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

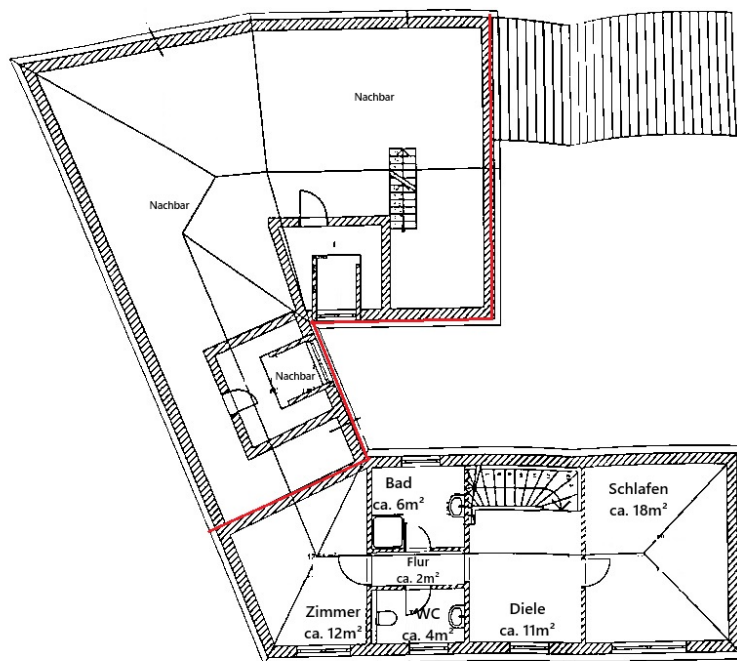
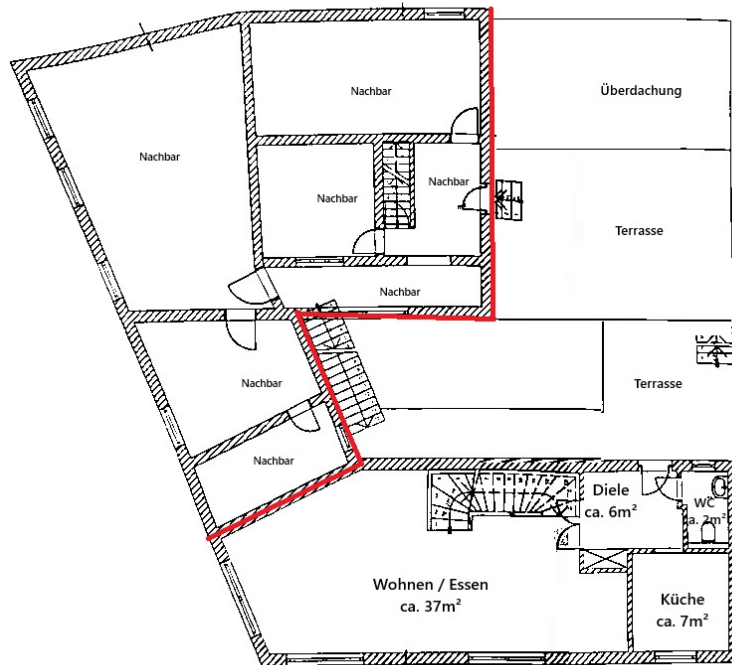
T.: 0800 - 333 33 09

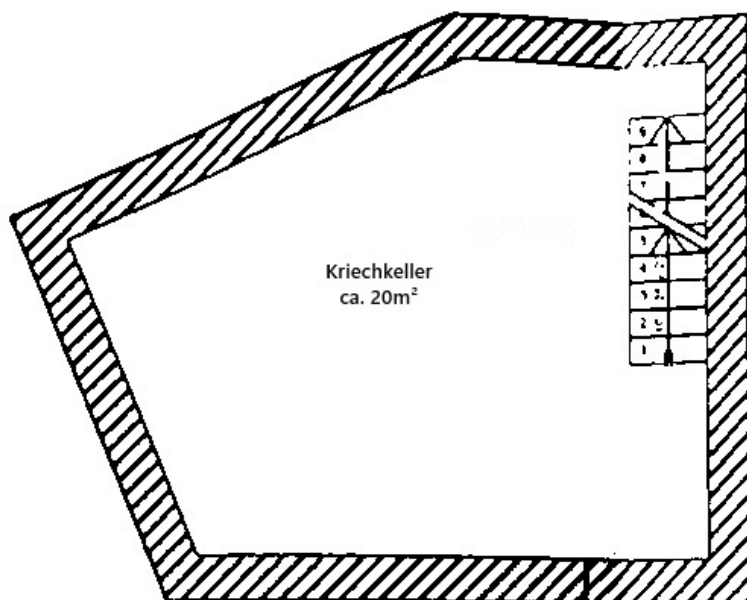
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

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: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

Une première impression

Cette propriété unique se situe dans la charmante vieille ville d'Usingen-Eschbach, à quelques pas de l'école primaire, de la maternelle, de la boulangerie et de la boucherie. De nombreux autres commerces et services sont accessibles en quelques minutes de voiture à Usingen. Le quartier bénéficie d'un voisinage convivial et d'un fort esprit de communauté, offrant aux enfants un environnement sûr et stimulant, proche de la nature. De plus, il permet un accès facile à Francfort-sur-le-Main, métropole du Rhin et du Main, dont le centre-ville est à seulement 35 minutes en voiture. Construite initialement vers 1900, puis rénovée et agrandie entre 1946 et 1953, la maison est aujourd'hui en excellent état et largement modernisée. D'importants travaux de modernisation et de rénovation ont été réalisés entre 2010 et 2015 : le système de chauffage (radiateurs inclus), les fenêtres, l'escalier menant au grenier, la salle de bains et la cuisine ont été remplacés, ainsi que le câblage électrique et la plomberie. La toiture a été isolée, les terrasses carrelées et la cour refaite à neuf. Cette maison, d'une surface habitable d'environ 166 m², comprend deux chambres, un vaste séjour/salle à manger et un bureau spacieux. Ce dernier, situé au rez-de-chaussée, pourrait être relié au séjour à l'étage par un escalier. Ses deux terrasses constituent un atout majeur ! La plus grande, d'environ 55 m², s'étend sur deux niveaux, est entièrement couverte et offre un espace abrité idéal pour se détendre et recevoir en extérieur. Ce bien offre de multiples possibilités : résidence familiale, investissement locatif ou bureau à domicile. La connexion fibre optique existante garantit un accès internet haut débit. Un garage avec porte sectionnelle motorisée et une place de parking supplémentaire dans la cour intérieure complètent ce bien. Il sera disponible à partir de décembre. Ne manquez pas cette opportunité de le visiter ! Contactez-nous directement pour prendre rendez-vous. Nous serons ravis de vous renseigner !

CODE DU BIEN: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

Détails des commodités

- 2-fach verglaste weiße Kunststofffenster
- Einbauküche
- Einbaugarderoschrank mit Spiegelfronten
- Einbaustrahler im Wohnbereich
- Plissees and den Fenstern im Wohnbereich
- schöne Holztreppe ins Dachgeschoss
- 1 Bad und Gäste-WC
- große überdachte Dachterrasse
- großer Büroraum im Erdgeschoss (von außen zugänglich)
- Garage mit elektrischem Sektionaltor und ein weiterer Stellplatz im abgeschlossenen Hof

CODE DU BIEN: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

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. 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: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 145.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
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: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

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