

Usingen

Attraktive 2-Zimmerwohnung in beliebter Lage von Usingen mit Fernblick, Balkon und 2 TG- Plätzen

????????? ??????????: 25141028



www.von-poll.com

???? ??????: 195.000 EUR • ??????????: ca. 65 m² • ??????: 2

??????? ?????????: 25141028 - 61250 Usingen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25141028 - 61250 Usingen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25141028	???? ?????	195.000 EUR
????????	ca. 65 m²	????????	??????
??????	2	????????	Käuferprovision
??????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	1		MwSt.) des
????????			beurkundeten
????????	1		Kaufpreises
???? ?????????	1993	??????	??????
???? ?????????	2 x ??????	??????	????????
	????????		

???????? ?????????: 25141028 - 61250 Usingen

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	???????	101.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	23.01.2029	????????????? ?????????????	
????? ???????????	?????	???????????? ????????????? ????????????	D
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1993

??????? ???????? : 25141028 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141028 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141028 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141028 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141028 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141028 - 61250 Usingen

?? ????????



??????? ???????? : 25141028 - 61250 Usingen

?? ????????

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



Ihre Immobilienspezialisten

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

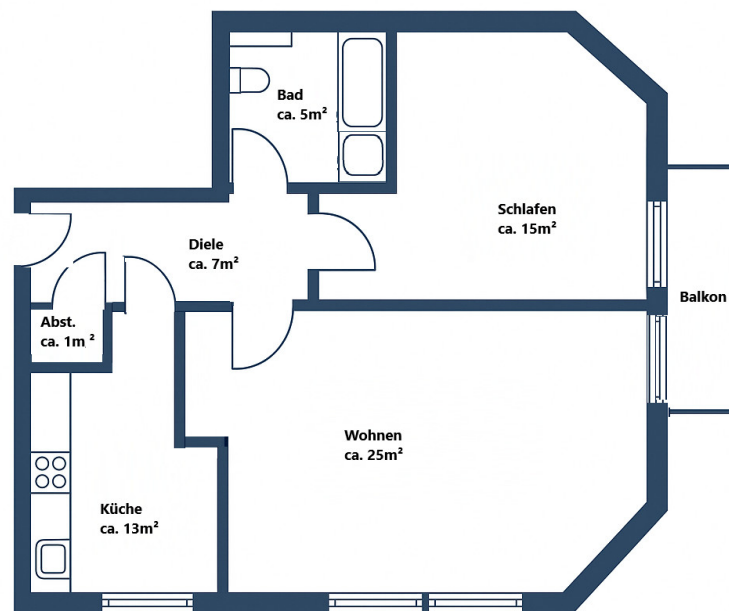
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | hochtaunus@von-poll.com
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | neu-anspach@von-poll.com

??????? ?????????: 25141028 - 61250 Usingen

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25141028 - 61250 Usingen

??? ?????? ???????????

In einer der beliebtesten Wohnlagen von Usingen befindet sich diese helle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung. Zwei große Gauben mit modernen Rundbogenfenstern geben vom Wohnzimmer und der Küche einen herrlichen Fernblick frei und sorgen für Wohlfühlatmosphäre. Der Balkon sorgt für entspannte Stunden in der schönen Taunusnatur. So findet der Alltag in schöner Symbiose zwischen drinnen und draußen statt. Die Küche bietet sogar Platz für eine Essecke. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine Dusche. Die gemütliche Wohnung eignet sich ideal für eine bis zwei Personen, als Einsteigerimmobilie, oder als Kapitalanlage. Die sehr schöne Wohnlage und die vielfältige Infrastruktur in Usingen bieten einen komfortablen Lebensraum und einen vielseitigen, hohen Freizeitwert. Auch die attraktiven Nachbarstädte wie Bad Homburg oder Oberursel sind schnell zu erreichen. Inkludiert in der Immobilie sind zwei Stellplätze in der Tiefgarage dieses 9-Parteienhauses, sowie ein eigener Kellerraum und eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche. Die Wohnung ist seit über 20 Jahren an eine zuverlässige Mieterin für eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von ca. 6.768,00€ vermietet. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie vor Ort zu präsentieren zu können.

??????? ?????????: 25141028 - 61250 Usingen

???????????????? ???? ??????????

- Dachgeschoss
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- geräumiges Wohnzimmer geräumige Küche mit Fernblick
- Wohn- und Schlafzimmer mit Zugang zum Sonnenbalkon
- Bad mit Wanne und Dusche
- zwei Tiefgaragenstellplätze
- separater Kellerraum
- Gemeinschaftswaschküche
- 9-Parteien im Haus

??????? ?????????: 25141028 - 61250 Usingen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25141028 - 61250 Usingen

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 101.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ????????: 25141028 - 61250 Usingen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22 Hochtaunus
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com