

Usingen – Michelbach

## Masszív családi ház garázzsal, nagy telken, idilli helyen, mezok és erdők határán.

VP azonosító: 25141042a



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

VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 158 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.915 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25141042a                            |
| Hasznos lakótér       | ca. 158 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája          | Csonka kontyteto                     |
| Szobák                | 5                                    |
| Hálósobák             | 4                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1965                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 549.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2000                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 60 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha                       |

VP azonosító: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 14.08.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 197.10 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1965                       |

VP azonosító: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Az ingatlan



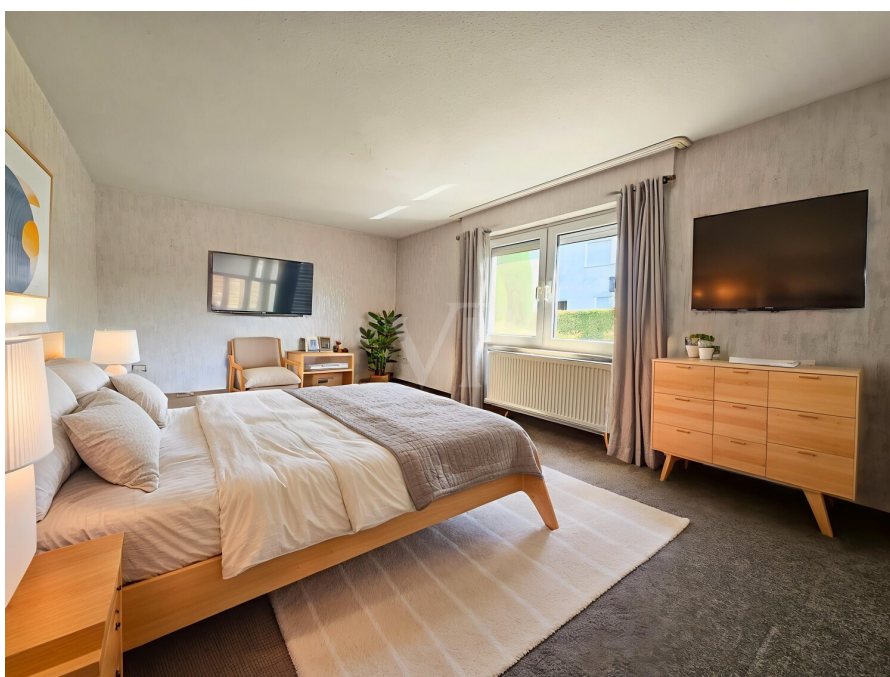
VP azonosító: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

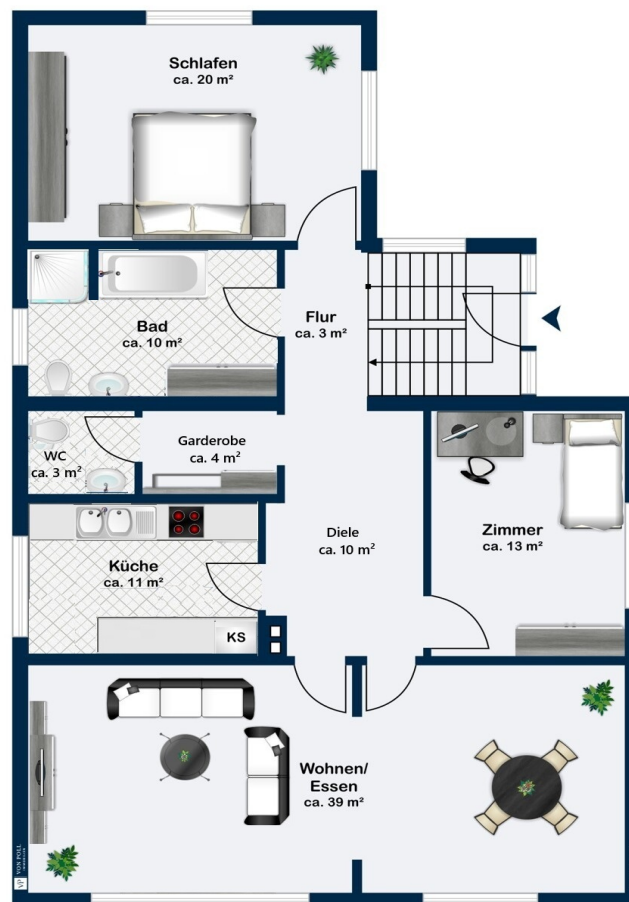
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

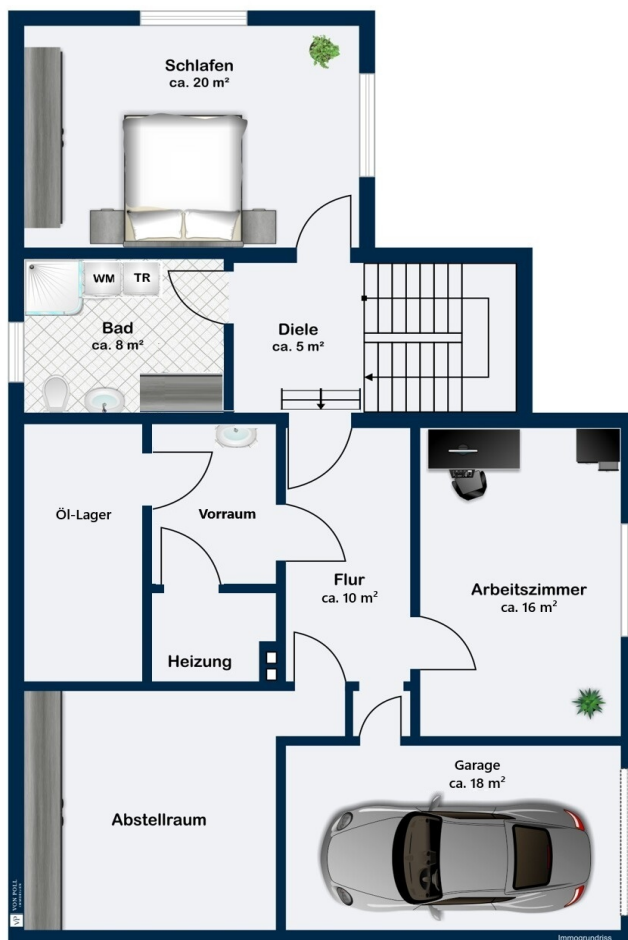
T.: 0800 - 333 33 09

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

VP azonosító: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Az első benyomás

Egy festői otthon – természet, tér és kényelem tökéletes harmóniában. Ez a kivételes, jól karbantartott családi ház nagy, idilli telekkel, csendes helyen, mezők és erdők határán, igazi kincs mindazok számára, akik értékelik a természetet és az életminőséget. Akár gyermekes család, kertészkedés szerelmese, háziállat-tulajdonos, vagy egyszerűen csak valaki, aki élvezni szeretné a nyitott tereket, a nyugalom és a rengeteg hely luxusát – itt valóra válik a tökéletes otthonról szőtt álma. Az 1960-as évekből származó eredeti ház 1993-ban bővítették egy nagyvonalú hozzáépítéssel. Ezzel egyidejűleg átfogó felújításra is sor került, amely minden területet érintett: tető, fűtés, vízvezeték, fürdőszobák, ablakok, padlók és ajtók – mindent magas színvonalon modernizáltak, és azóta is szeretettel karbantartanak. Ennek eredményeként az ingatlan kiváló, fenntartható állapotban van. Még a bejárat is, amely egészen az oromzatig húzódik, nagy ablakokkal és tágas elosztóval, sokat elárul a kivételes lakhatási koncepcióról. Az emelt földszinten található egy tágas nappali/étkező és konyha, valamint a fő hálószoba egy teljes fürdőszobával, természetes fénnel, és egy másik szoba, amely tökéletesen alkalmas gyerekszobaként vagy irodának. A kerti szinten további két nappali/hálószoba, egy nagy zuhanyzó és több pihenőhelyiség található. A garázs közvetlen megközelíthetősége különösen kényelmes. A megadott 158 m<sup>2</sup>-es lakóterület magában foglal egy kényelmesen kivitelezett és kihasznált 16 m<sup>2</sup>-es szobát a kerti szinten. Különösen praktikus tulajdonság: a világos elrendezés lehetővé teszi, hogy a ház hosszú távon egyszintes otthonként is használható legyen – ideális, ha később akadálymentesített életre vágyik. A teljesen bekerített, extra nagy telek gyümölcs- és diófákkal paradicsom a gyerekek, az állatbarátok és a kertészek számára. Itt rengeteg hely van a játékokra, a szaladgálásra és a pihenésre a természetben. A kerti kerítésnél gyakran látni szarvasokat. Egy napellenzovel ellátott terasz csábít a pihenésre, a tágas kerti fészer pedig bőséges tárolóhelyet biztosít az összes kerti felszerelésének. A helyszín a két világ legjavát ötvözi: abszolút nyugalom egy családbarát környezetben, mégis kiváló közlekedési kapcsolatokkal Usingen központjához. Röviden: egy karakteres ház, amelyet évtizedek óta szeretettel karbantartanak és ugyanaz a család birtokol, és most arra vár, hogy az Ön személyes ízléséhez igazítsák. Itt a természet, a tér és a biztonságérzet zökkenőmentesen keveredik, így teremtve egy igazán ritka otthont. Ne hagyja ki a lehetőséget, hogy megtekintse ezt az ingatlant – vegye fel velünk a kapcsolatot még ma!

VP azonosító: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Részletes felszereltség

- Feldrandlage
- gepflegte Einbauküche mit teilerneuerten Marken-Elektrogeräten
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster mit (teilweise elektrischen) Rollläden
- 2 geräumige Tageslichtbäder
- separates Gäste-WC
- Fliesen in Eingangs-/Flurbereichen, Bad und Küche
- Echtholzparkett
- Freisitz mit Markise
- Gartenhaus
- Garage mit elektrischem Sektionaltor und direktem Zugang zum Haus
- 1 weiterer Stellplatz im Hof

**VP azonosító: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 197.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

VP azonosító: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen  
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0  
E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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