Usingen – Wernborn

Am Waldrand mit traumhaftem Blick - elegantes Anwesen mit großem Garten, Garage und viel Potential

VP azonosító: 24141008a

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 575.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 217,06 m^2 • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 1.382 m^2

VP azonosító: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

Áttekintés

VP azonosító	24141008a
Hasznos lakótér	ca. 217,06 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	5
Hálószobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1975
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	575.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2023
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 38 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	OEL
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.05.2032
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	301.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H

VP azonosító: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

Az ingatlan

VP azonosító: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

Az ingatlan

VP azonosító: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

Az ingatlan

VP azonosító: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

Az ingatlan

VP azonosító: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

Az ingatlan

VP azonosító: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

Az ingatlan

VP azonosító: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

Az ingatlan

VP azonosító: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

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

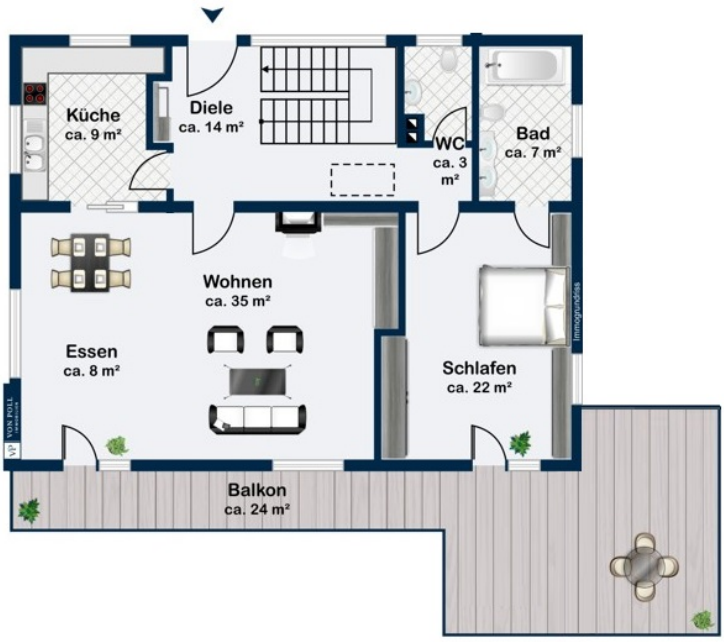
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

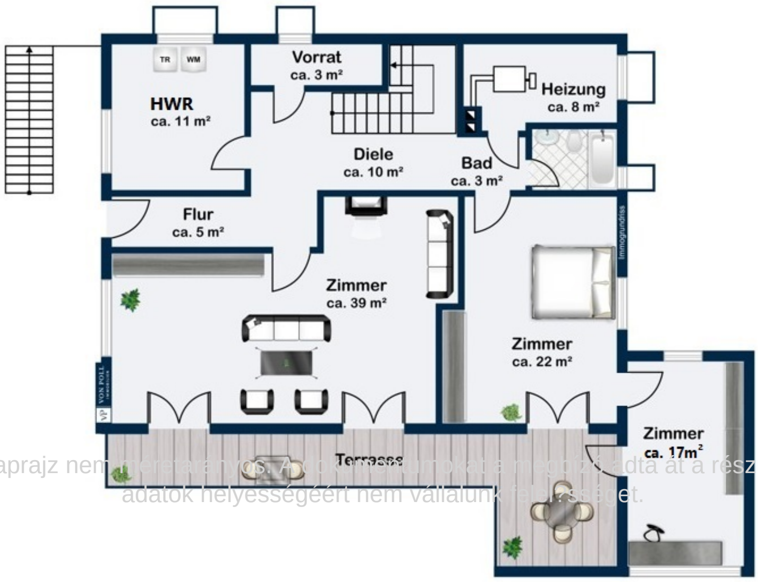
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

VP azonosító: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

Alaprajzok





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

VP azonosító: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

Az els? benyomás

Ein Paradies für Naturliebhaber, die einen Ort der Ruhe und Entspannung suchen: Inmitten der malerischen Taunuslandschaft in Feldrandlage, in einem Ortsteil von Usingen, befindet sich dieses mondäne Domizil. Das Grundstück grenzt direkt ans Feld und den nahe gelegenen Wald. Somit auch ideal für Tierhalter. In dieser bevorzugten Lage mit überdurchschnittlicher Grundstücksgröße ist diese Immobilie sicherlich als Rarität zu bezeichnen. Das in 1973 massiv und damals sehr qualitativ hochwertig gebaute Haus verfügt über zwei Ebenen. Sowohl vom großen Eckbalkon im Erd- als auch aus dem Gartengeschoss können Sie Ihren Blick weit über den Taunus schweifen lassen. Von der teilweise überdachten Terrasse im Gartengeschoss lässt sich dies auch bei weniger schönem Wetter genießen. Das Haus wurde seinerzeit ganz den Wünschen des kinderlosen Unternehmerpaares entsprechend gebaut - z.B. mit dem repräsentativen Herrenzimmer im Gartengeschoss. Mit insgesamt 5 Zimmern und einem großzügigen Grundriss lässt sich das Haus nach entsprechender Modernisierung auch den heutigen Wohnansprüchen flexibel anpassen. Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig - als geräumiges Einfamilienhaus zum komfortablen Wohnen mit mehreren Kindern, als Mehrgenerationenhaus oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Selbstbezug und Teilvermietung ermöglichen übrigens attraktive Finanzierungsmöglichkeiten! Der Garten ist terrassiert und pflegeleicht gestaltet. Eine großzügige Garage mit zusätzlichem Stauraum unter dem Dach und weitere Stellplätze bieten genügend Platz für Ihre Fahrzeuge. Auch in der Straße selbst gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten.

VP azonosító: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

Részletes felszereltség

- Einbauküche
- Kamin im Wohnbereich
- Marmorböden im Eingangsbereich und im Wohn-Essbereich
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Rundbogenfenster und bodentiefe Flügeltüren zur Gartenseite
- 2 Bäder und ein Gäste-WC
- Großer Balkon im Erdgeschoss und weitläufige Terrasse im Gartengeschoss
- Große Garage und weitere Stellplätze

VP azonosító: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

Minden a helyszínr?l

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.

VP azonosító: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 301.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

VP azonosító: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carola Öhl

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com