

Usingen – Kransberg

## Bungaló stílusú ház a mezo szélén: két garázs, parkolóhelyek, kert és napos telek Usingen-OT-ban

VP azonosító: 25141054



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

VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 860 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

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

VP azonosító: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25141054                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 130 m²                           |
| Teto formája          | Csonka kontyteto                     |
| Szobák                | 3                                    |
| Hálósobák             | 2                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1969                                 |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 499.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2022                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha             |

VP azonosító: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 21.11.2033    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 219.80 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1969                       |

VP azonosító: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

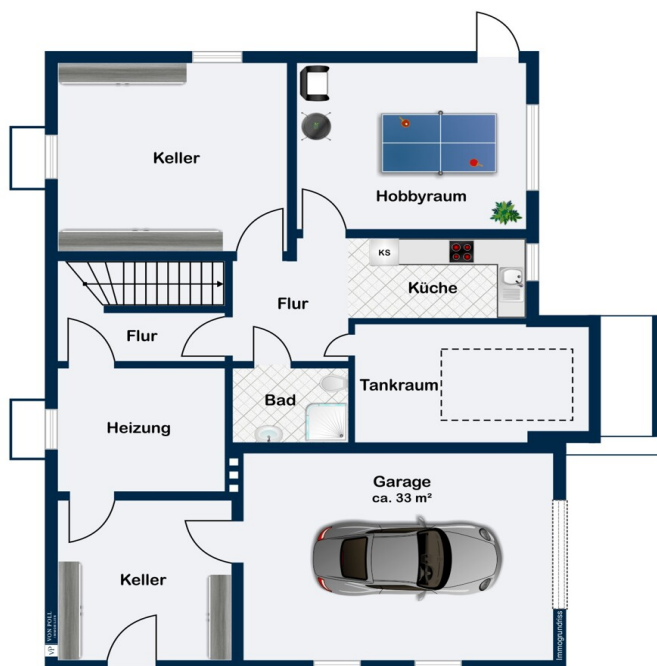
T.: 0800 - 333 33 09

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

VP azonosító: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Alaprajzok





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

VP azonosító: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Az első benyomás

Egy csodálatosan nyugodt helyen, Usingen-Kransberg mezőinek szélén, ez a különálló bungaló egyedülálló panorámás kilátással várja Önt a környező vidékre. Egy napos telken, szépen parkosított kerttel megbúvó ingatlan ideális feltételeket kínál a nyugodt élethez és a magas életminőséghez – mindezt a legközelebbi buszmegállótól mindössze pár lépésre. Belépve a ház kellemes tágasságával és jól megtervezett, egyszintes elrendezésével lenyugózi Önt. A kiváló minőségű anyagok, mint például a valódi fa parketta és a természetes kopadlók kiemelik a ház bájos jellegét, és meleg, hívogató hangulatot teremtenek. A nappaliban található téglakandalló hangulatos órákat biztosít a hűvösebb hónapokban, és stílusos központi elemként is szolgál. A bungaló teljes pincével rendelkezik, kényelmesen berendezett szobákkal, amelyek ideálisak gyermekmegorzonek, hobbiszobáknak vagy dolgozószobának. Számos ablak biztosítja a kellemes természetes fényt és a változatos felhasználási lehetőségeket. A kültéri terület számos terrasszal büszkélkedhet – némelyik fedett, némelyik nyitott –, amelyek a nap folyamán különböző nap- és árnyékpontokat kínálnak. Az elektromos napellenzők további kényelmet biztosítanak. A kilátás akadálytalanul elnyúlik a szomszédos mezőkön a távolba – igazi fénypont a természet szerelmeseinek és mindazoknak, akik értékelik a nyugalmat és a nyugalmat. Ezt a vonzó ajánlatot két garázs és számos kültéri parkolóhely egészíti ki közvetlenül a ház mellett. Ezenkívül előzetes tervek is rendelkezésre állnak egy esetleges bővítésre, amelyeket korábban nem nyújtottak be – izgalmas lehetőség a jövőbeni bővítésre, hatósági jóváhagyás függvényében. Egy jövővel rendelkező otthon – természetközeli, jó közlekedési kapcsolatokkal és lehetőségekkel teli. Kérjük, egyeztessen időpontot megtekintésre – ez a kivételes ingatlan hamarosan az Ön új otthona lehet.

VP azonosító: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## Részletes felszereltség

- Einbauküche
- 2-fach und 3-fach verglaste Holz- sowie Aluminiumfenster
- Natursteinböden/Parkettböden/Teppichböden
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- gemauerter Kamin im Wohnbereich
- Panoramafenster im Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster und Zugang in den Garten
- separater Eingang im Untergeschoss
- Beheizbare und großzügige Garage mit direktem Zugang ins Haus
- Einzelgarage
- mehrere PKW-Stellplatzmöglichkeiten an der Vorder- sowie Rückseite des Hauses
- Öl-Heizung mit 7.500L Stahltank

**VP azonosító: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg**

## 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. 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: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 219.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

## 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)