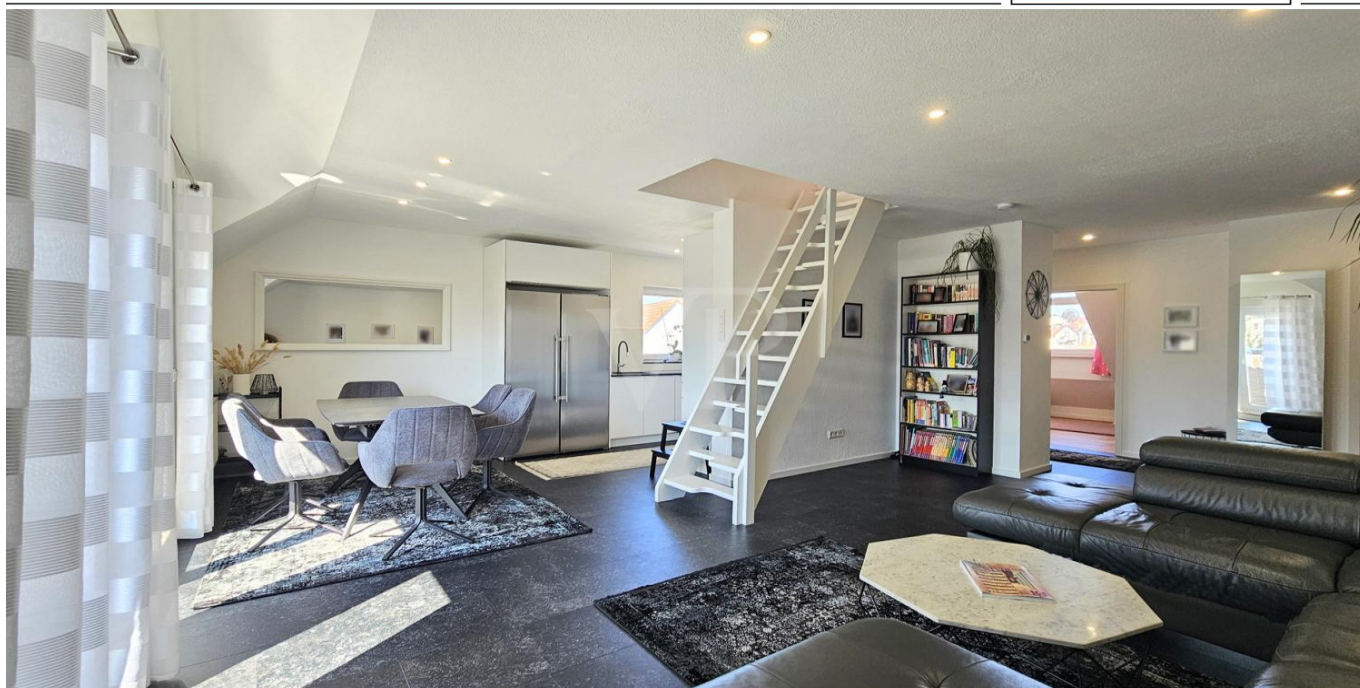


Usingen

Usingen szívében, nagyszeru kilátással - penthouse lakás két fürdőszobával és földalatti parkolóhellyel

VP azonosító: 25141021b



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 319.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 92,66 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25141021b - 61250 Usingen

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

VP azonosító: 25141021b - 61250 Usingen

Áttekintés

VP azonosító	25141021b
Hasznos lakótér	ca. 92,66 m ²
Emelet	2
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdőszobák	2
Építés éve	1992
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	319.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 5 m ²
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25141021b - 61250 Usingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	115.00 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.08.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992

VP azonosító: 25141021b - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141021b - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141021b - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141021b - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141021b - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141021b - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141021b - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141021b - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141021b - 61250 Usingen

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

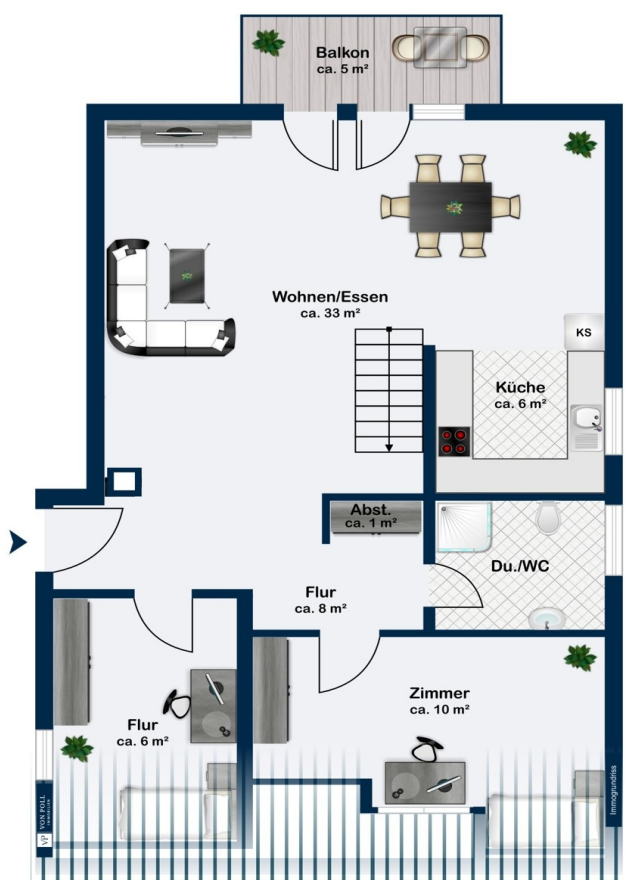
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

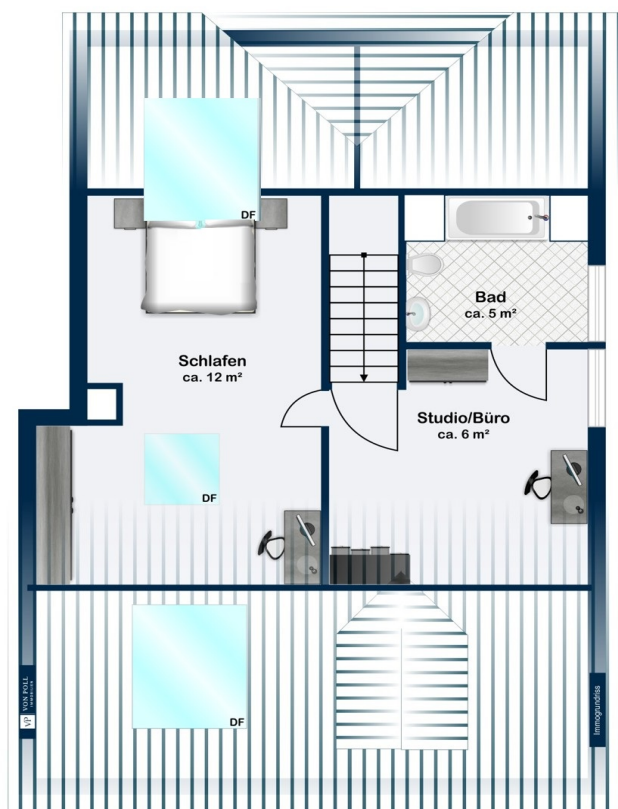
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

VP azonosító: 25141021b - 61250 Usingen

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25141021b - 61250 Usingen

Az első benyomás

Karakteres, stílusos és kellemes hangulatú új otthon keres? Akkor imádni fogja ezt a szeretettel felújított, 4,5 szobás maisonette lakást egy jól karbantartott lakóház második emeletén, Usingen szívében. A lakást 2024-ben teljesen felújították, és a modern dizájnt átgondolt alaprajzzal ötvözi. A tágas elrendezés két szinten teret biztosít családok, párok, vagy akár azok számára is, akik egy fedél alatt szeretnének élni és dolgozni, összesen három hálószobával és két fürdőszobával – az egyik zuhanyzós, a másik kádas. A ferde mennyezetnek köszönhetően a tetotéri stúdió és az egyik gyerekszoba fél szobaként van kijelölve. A világos nappali és étkező, ahonnan az erkélyre lehet kijutni, pihenésre csábít. Az alsó szinten két gyerekszoba és egy zuhanyzós fürdőszoba található, míg a felső szinten egy tágas hálószoba, egy kádas fürdőszoba és egy nyitott stúdió található – ideális dolgozószobának vagy egy csendes pihenőhelynek. A nappaliban található kiváló minőségű vinil padló harmonikus életkörülményt teremt, míg a hálószobában elegáns parkettás padló található. A modern, beépített konyha minőségi gépekkel csábít a főzéshez és az étkezés élvezetéhez – kedvező áron megvásárolható. Az ajánlatot privát mélygarázzsal ellátott parkolóhely és a 2026 januárjától vagy egyéni megállapodás alapján történő beköltözés lehetősége teszi teljessé.

VP azonosító: 25141021b - 61250 Usingen

Részletes felszereltség

- neue Einbauküche mit hochwertigen Geräten (kann ggfs. Anschlagszahlung übernommen werden)
- Etagenheizung mit Gas-Brennwerttherme aus 2016
- Smart Home für die Heizungssteuerung
- 2-fach verglaste Kunststofffenster und 2 Dachflächenfenster 3-fach verglast
- Vinylböden in der unteren Ebene und Parkettboden im Schlafzimmer im Dachgeschoss
- elektrische Rollläden im Wohnbereich, der Küche und bei den Dachflächenfenstern
- 2 Tageslichtbäder
- Balkon mit schönem Blick
- separater Keller
- Tiefgaragenplatz

VP azonosító: 25141021b - 61250 Usingen

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: 25141021b - 61250 Usingen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
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.

VP azonosító: 25141021b - 61250 Usingen

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com