

Usingen

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

VP azonosító: 25141021b



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 319.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 92,66 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25141021b - 61250 Usingen

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

VP azonosító: 25141021b - 61250 Usingen

## Áttekintés

VP azonosító	25141021b	Vételár	319.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 92,66 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Emelet	2	Modernizálás / felújítás	2025
Szobák	4	Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 5 m <sup>2</sup>
Építés éve	1992	Felszereltség	Erkély
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs		

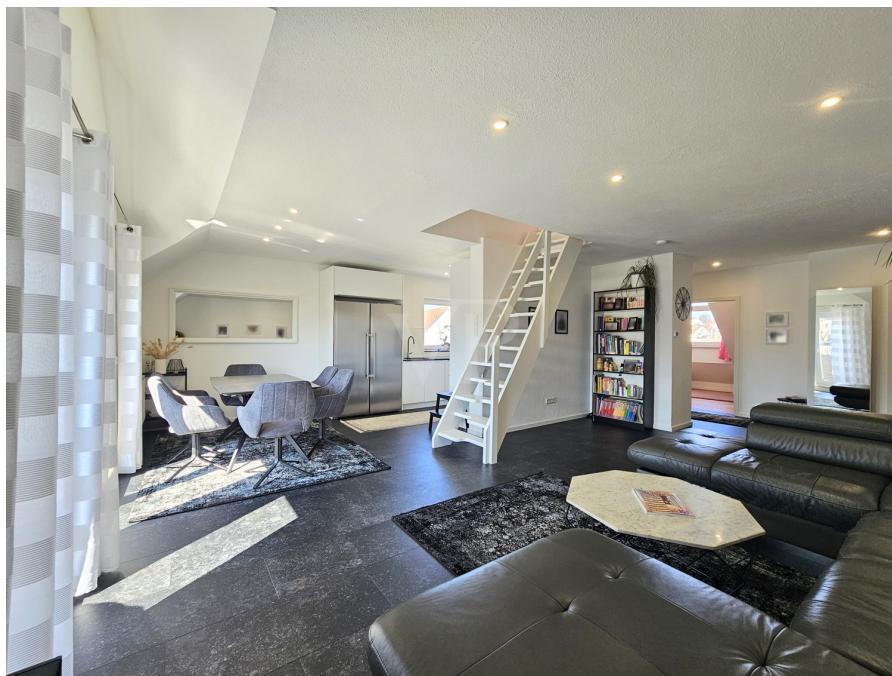
VP azonosító: 25141021b - 61250 Usingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	115.00 kWh/m <sup>2</sup> a
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



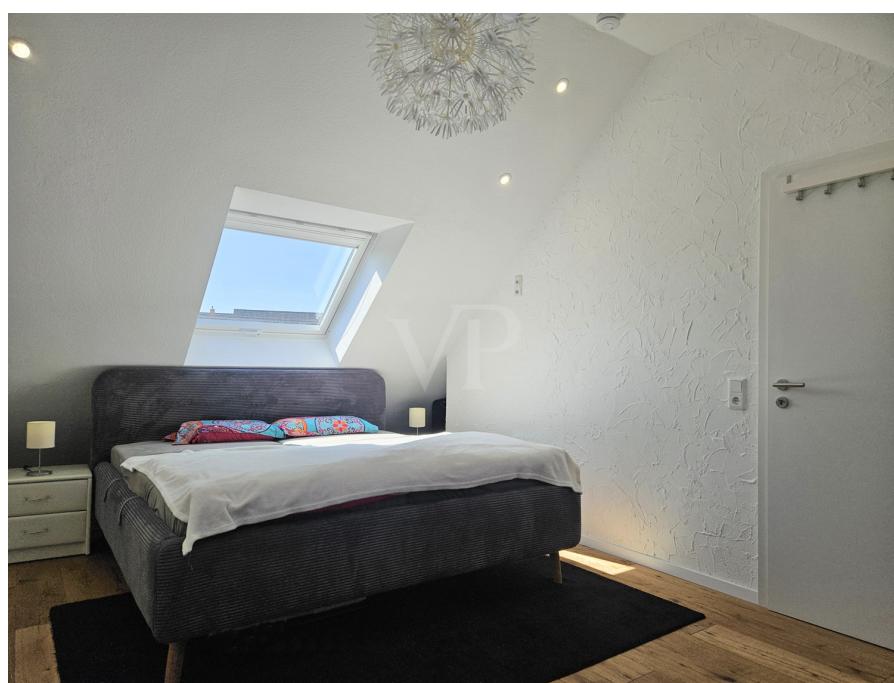
VP azonosító: 25141021b - 61250 Usingen

## 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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

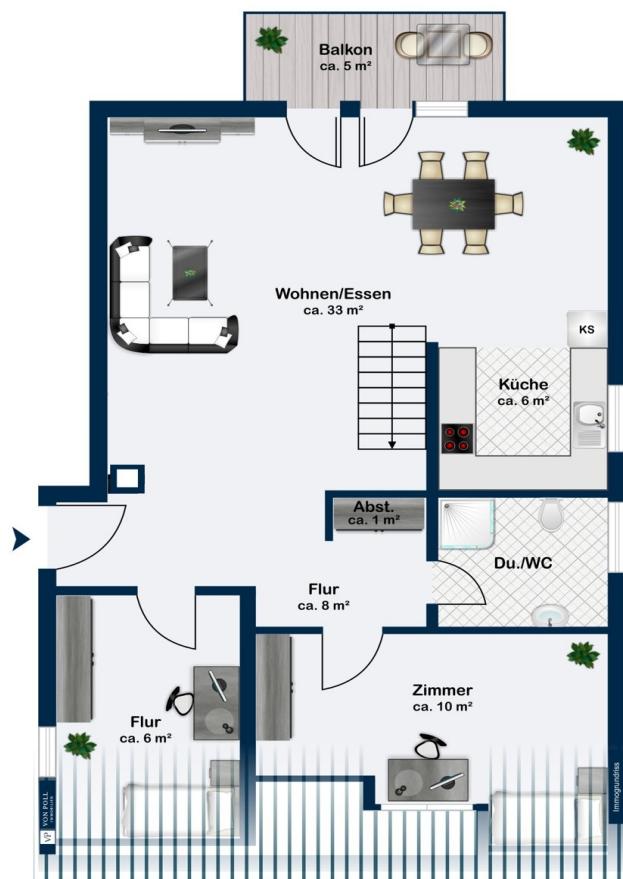
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

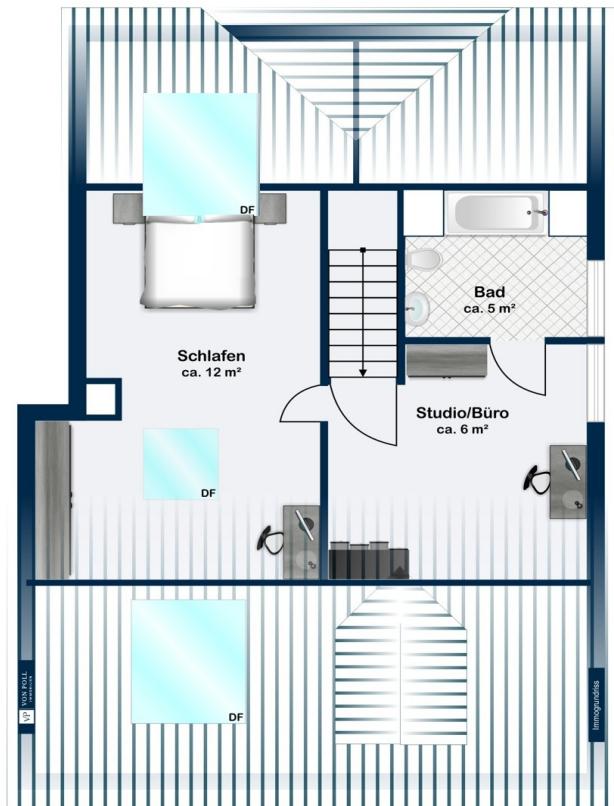
T.: 0800 - 333 33 09

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

Karakteres, stílusos és kellemes hangulatú új otthont 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 fürdoszobával – az egyik zuhanyzós, a másik kádas. A ferde mennyezetnek köszönhetően a tetőtéri stúdió és az egyik gyerekszoba fél szobaként van kijelölve. A világos nappali és étkezo, ahonnan az erkélyre lehet kijutni, pihenésre csábít. Az alsó szinten két gyerekszoba és egy zuhanyzós fürdoszoba található, míg a felső szinten egy tágas hálószoba, egy kádas fürdoszoba és egy nyitott stúdió található – ideális dolgozószobának vagy egy csendes pihenohelynek. A nappalikban található kiváló minőségi 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 történo 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 helyszínrol

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/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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 felelősségtörökítéséhez

---

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