

Usingen – Merzhausen

## Világos családi ház dupla garázzsal, csendes, családias környezetben

VP azonosító: 25141058



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

VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 145 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 372 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

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

VP azonosító: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25141058                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 145 m²                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 5.5                                  |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 1                                    |
| Építés éve            | 1976                                 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 349.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2022                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 26 m²                                                                 |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély               |

VP azonosító: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 04.08.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 189.50 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1976                       |

VP azonosító: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

## Az ingatlan



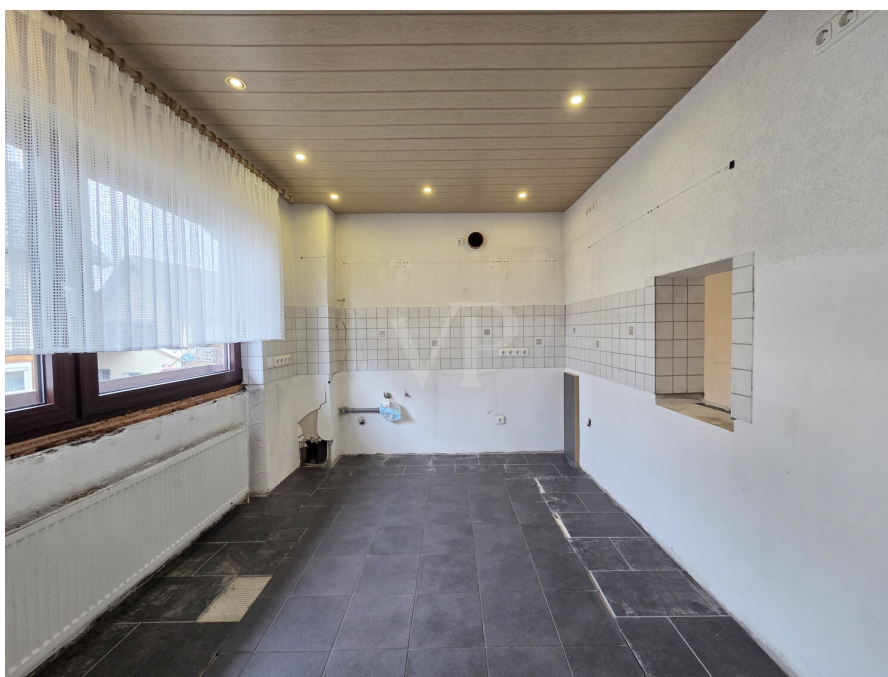
VP azonosító: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

## Az ingatlan



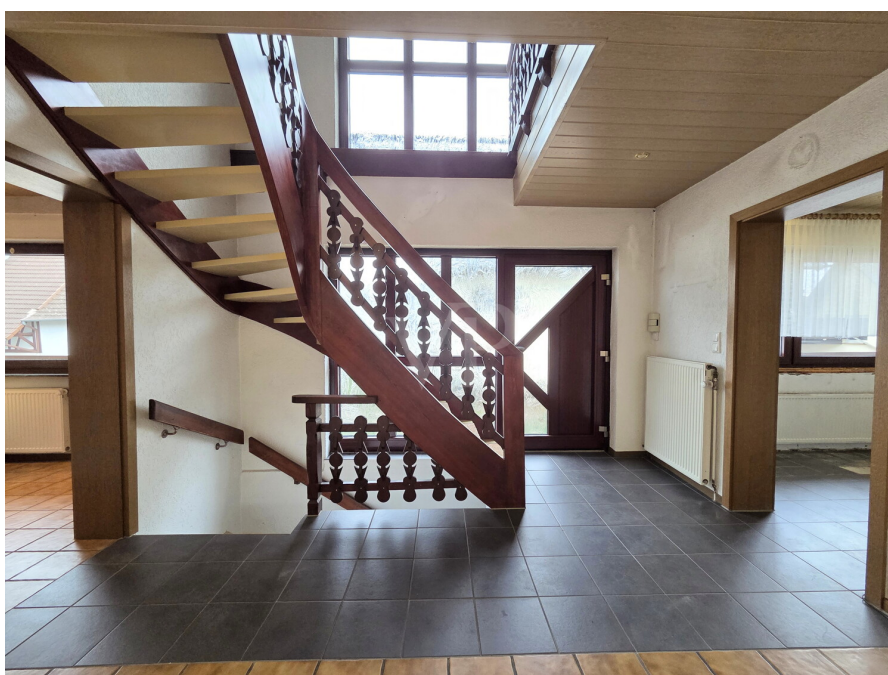
VP azonosító: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

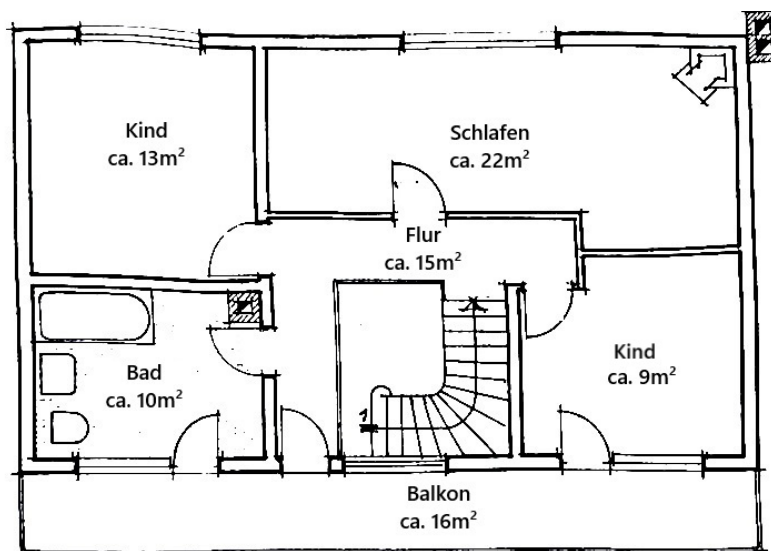
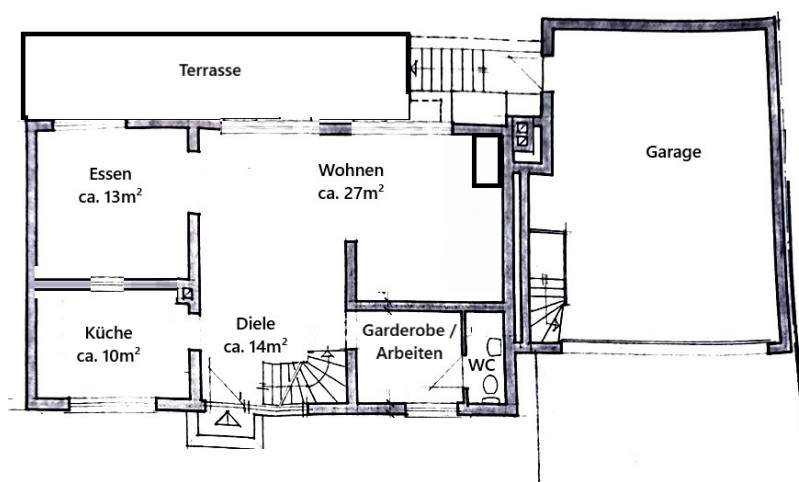
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

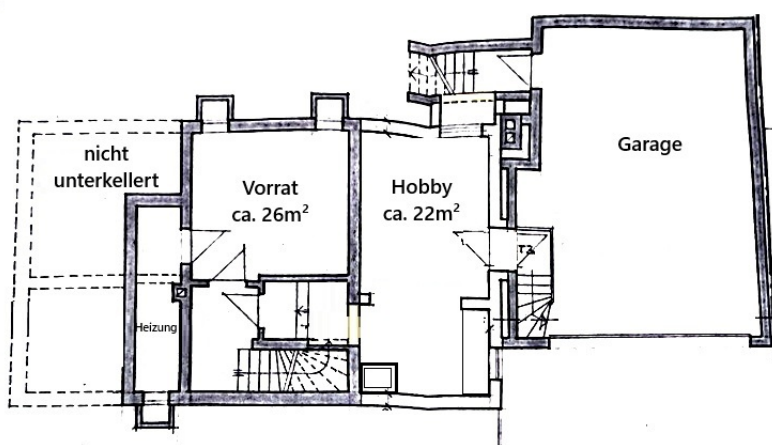
T.: 0800 - 333 33 09

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

VP azonosító: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

## Alaprajzok





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

VP azonosító: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

## Az első benyomás

A családi boldogság itt kezdődik: egy világos, családi ház jól megtervezett, sík kerttel, dupla garázzsal és tiszta kényelemmel – a családbarát Usingen-Merzhausen szívében. Ez a masszív építésű ház egy könnyen karbantartható telken fekszik, körülbelül 145 négyzetméter lakóteret, világos szobákat és egyszerűen működő alaprajzot kínál. Az 1976-ban épült ingatlant az elmúlt években számos területen modernizálták (például a fürdoszobát, a futást, az ablakokat, a padlóburkolatot, a teraszt és az erkélyt) – míg más területek még mindig friss, új megjelenésre várnak. Ez lehetőséget ad arra, hogy lépésről lépésre, saját elképzelései szerint személyre szabja új otthonát. A földszinten egy tágas, nyitott terü nappali/étkező fogadja, gyönyörű cserépkályhával, amely otthonos meleget biztosít. Innen közvetlenül ki lehet jutni a nagyméretű fedett teraszra, amely csodálatos hely a kikapcsolódásra, játékokra vagy társasági életre. A konyha jelenleg befejezetlen, de bőséges helyet kínál egy modern, ízlésére szabott, beépített konyha számára. Egy vendég WC és egy további szoba teszi teljessé ezt a szintet, amely dolgozószobaként vagy a gardrób bővítéseként is használható. A lépcsőház tömörfa lépcsővel és nagy ablakokkal büszkélkedhet. Három arányos hálószoba kényelmes belmagassággal és laminált padlóval rengeteg helyet kínál a családnak. A tágas, természetes megvilágítású fürdoszobát 2022-ben modernizálták, vonzó dizájnnal és beépített zuhanyzóval rendelkezik. Az alagsorban egy nagy, kényelmesen berendezett hobbiszoba is található konyhasarokkal, ülosarokkal és zuhanyzóval. Tökéletes vendégek elszállásolására vagy a család hobbijainak eltöltésére. Különösen kényelmes a pince bővítése, amely közvetlen hozzáférést biztosít a dupla garázshoz elektromos kapuval. Két további parkolóhely teszi teljessé a kínálatot az épület előtt. A kert csodálatosan használható, kellemesen kezelhető, és rengeteg helyet kínál a gyerekeknek a játékhoz anélkül, hogy túlzott karbantartást igényelne. Összességében a ház jó állapotban van, szilárd szerkezettel – néhány modernizáció már megtörtént, mások pedig az egyéni igények szerint megvalósíthatók. Ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a világos otthonot, és szeretnek saját maguk létrehozni valami újat. Ne hagyja ki a lehetőséget, hogy megtekintse az ingatlant. Várjuk válaszát!

VP azonosító: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

## Részletes felszereltség

- Massivbauweise
- Kachelofen (digital steuerbar)
- modernisiertes Tageslicht-Duschbad mit bodentiefer Dusche und Einbauschränk
- Gäste-WC
- zweifach verglaste Kunststofffenster (aus 1990, mit Holzdekor)
- manuelle Rollläden
- Gasheizung aus 2018
- teilweise erneuerte Heizkörper
- Laminatböden im Obergeschoss, Fliesen im Erdgeschoss
- überdachte, erneuerte Terrasse
- Balkon
- Zisterne
- Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie zwei zusätzliche Stellplätze davor

VP azonosító: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

## 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: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 189.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

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: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

## 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)