

Usingen

# Tágas bungaló különálló apartmannal, kiváló lakóövezetben, panorámás kilátással, terasszal, erkéllyel, 2 garázzsal

VP azonosító: 25141060



VÉTELÁR: 690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 209 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 600 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25141060 - 61250 Usingen

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

VP azonosító: 25141060 - 61250 Usingen

## Áttekintés

VP azonosító	25141060	Vételár	690.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 209 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Csonka kontytfö	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan elérhető	01.01.2026	Modernizálás / felújítás	2022
Szobák	7	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 80 m <sup>2</sup>
Építés éve	1986	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25141060 - 61250 Usingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	150.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	17.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1986

VP azonosító: 25141060 - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141060 - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141060 - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141060 - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141060 - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141060 - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141060 - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141060 - 61250 Usingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141060 - 61250 Usingen

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

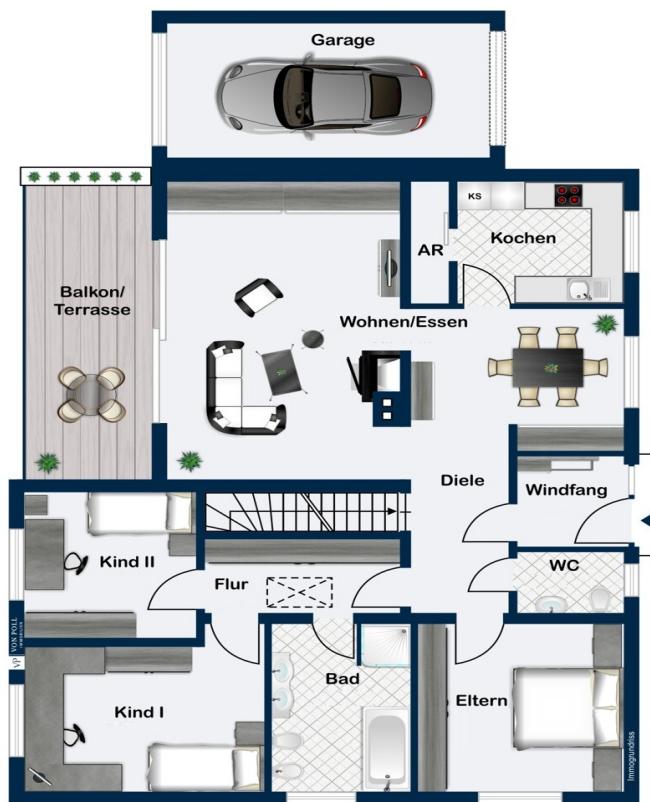
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

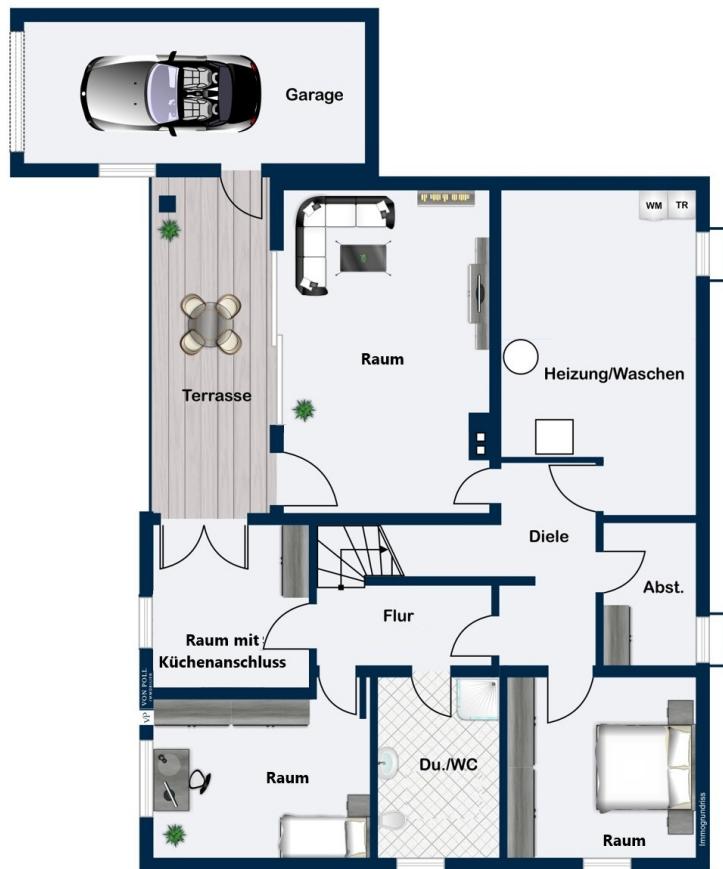
T.: 0800 - 333 33 09

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

VP azonosító: 25141060 - 61250 Usingen

## Alaprajzok





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

**VP azonosító: 25141060 - 61250 Usingen**

## Az elso benyomás

Az usingeni népszerű Schleichenbach 1 lakóövezetben található ez a tágas, rugalmasan megtervezett családi ház, amely lenyugöző panorámás kilátással büszkélkedhet. A masszív épült, bungalow stílusú ingatlan földszintjén egyszintes lakótér található. Különösen lenyugözi majd a kiváló elhelyezkedés, az ideális arányú, világos szobák és a Feldberg-hegyre néző békés környezet kombinációja. A földszinten a világos nappali fatüzelésű kályhával és a nagy, fedett erkélyre való kijárattal, ahonnan szintén kilátás nyílik a Feldbergre, egész évben barátságos légkört teremt. Ezen a szinten található még egy étkező, konyha, három további szoba és egy nagy, természetes fénnnyel megvilágított fürdoszoba. A kertszinten további három nappali és egy kényelmesen berendezett szoba található, nemelyik padlótól mennyezetig éró franciaajtókkal, amelyek közül ketto a fedett teraszra nyílik. Ezek közül a szobák közül a legnagyobb már rendelkezik kereskedelmi engedélyel, így a lakás és a munka egy fedél alatt kombinálható. Egy nagy, természetes fénnnyel megvilágított zuhanyzó teszi teljessé ezt a szintet. Egy nagyobb család is boséges helyet talál itt, rengeteg hálószobával. A kertszint egyaránt alkalmas különálló nagymamalakásként, tágas irodaként szabadúszók és egyéni vállalkozók számára, vagy vendég-/hobbi részlegként. Energetikai szempontból a ház különösen vonzó, mivel 2022-ben új gázfutést és elektromos futést szereltek be, így szükség szerint válthatunk közöttük. A házban, a háztartási helyiségek kivételével, a padlófutés kellemes melegét élvezheti. Ezt egészíti ki a nappaliban található fatüzelésű kályha, amely hozzájárul a hangulatos hangulathoz. A nagy sebességu internethez optikai kábeles csatlakozás már kiépült. Kívül a gondosan karbantartott elokert garázzsal és parkolóhellyel igazi fénypontr. Az alsó kertrészben található egy második garázs külön kocsibeállóval és a házhoz vezető további bejárattal. A kert két szinten boséges játékeret kínál a gyerekeknek. Ez az ideális helyszín új, kényelmes otthona számára, a Taunus régió természeti környezetében, mégis közel a változatos és közeli infrastruktúrához. Örömmel mutatjuk meg Önnek személyesen ezt az ingatlant, és várjuk érdeklodését.

VP azonosító: 25141060 - 61250 Usingen

## Részletes felszereltség

- Einbauküche (teilerneuerte E-Geräte, gepflegter Zustand)
- Speisekammer
- erneuerte weiße Zimmertüren und -rahmen
- Fußbodenheizung in Erdgeschoss und Gartengeschoss
- zeitloser Fliesenboden
- Gas-Brennwertherme aus 2022
- separate Elektroheizung
- abschließbare Kunststofffenster (2-fach, weiß)
- Rollläden (teilweise elektrisch)
- Kaminofen (Gas) im Wohnzimmer
- modernisiertes Tageslichtbad im EG mit Wanne und separater Dusche
- großer Einbauschrank im Schlaftrakt
- großer Balkon (Geländer mit Edelstahl-Milchglas-Umrandung erneuert) mit Überdachung
- große Gartenterrasse (weitestgehend überdacht)
- Dachboden
- Dachrinnen erneuert (Zink)
- Glasfaseranschluss
- erneuerte Zuwegung und Vorplatz vor dem Haus
- vollständig eingezäunter Garten
- zwei Garagen mit Sektionaltoren
- Stellplatz vor der Garage

**VP azonosító: 25141060 - 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. 20 Minuten) und Frankfurt (ca. 44 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: 25141060 - 61250 Usingen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 150.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25141060 - 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)