

Usingen

Stílusos, energiatakarékos ház (KfW55 szabvány) szaunával, beépített konyhával, garázzsal és idilli kerttel, keresett helyen.

VP azonosító: 25141034b



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 217 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 551 m²

VP azonosító: 25141034b - 61250 Usingen

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

VP azonosító: 25141034b - 61250 Usingen

Áttekintés

VP azonosító	25141034b	Vételár	1.249.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 217 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Csonka kontytfö	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2023
Hálószobák	5	Az ingatlan állapota	Újszeru
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2016	Hasznos terület	ca. 78 m ²
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25141034b - 61250 Usingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Hoszivattyú	Végso energiafogyasztás	20.10 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.06.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016

VP azonosító: 25141034b - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141034b - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141034b - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141034b - 61250 Usingen

Az ingatlan



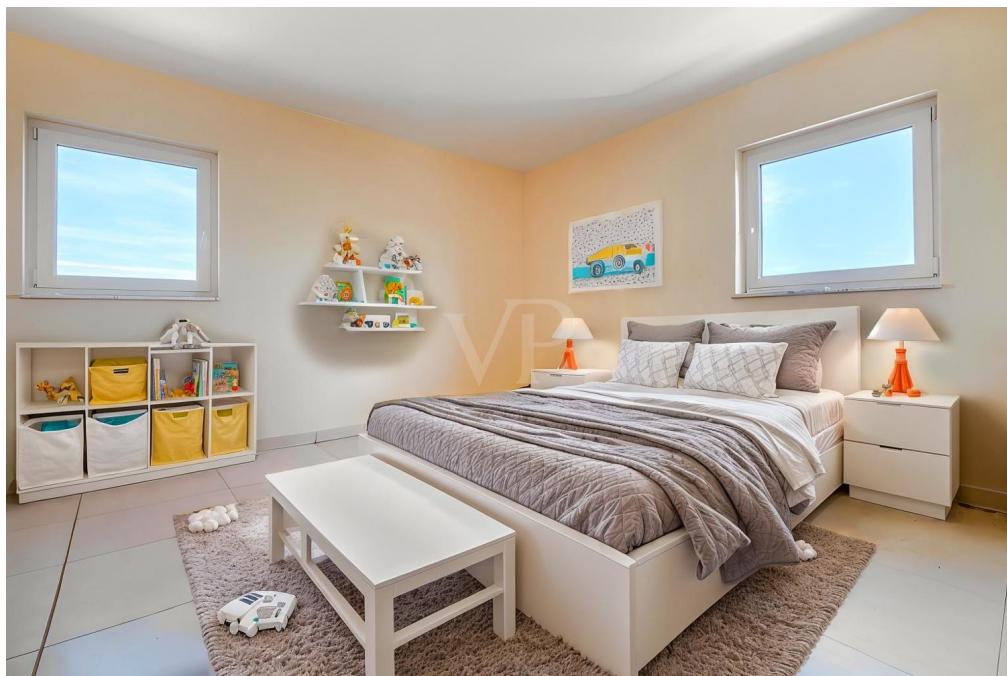
VP azonosító: 25141034b - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141034b - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141034b - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141034b - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141034b - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141034b - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141034b - 61250 Usingen

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

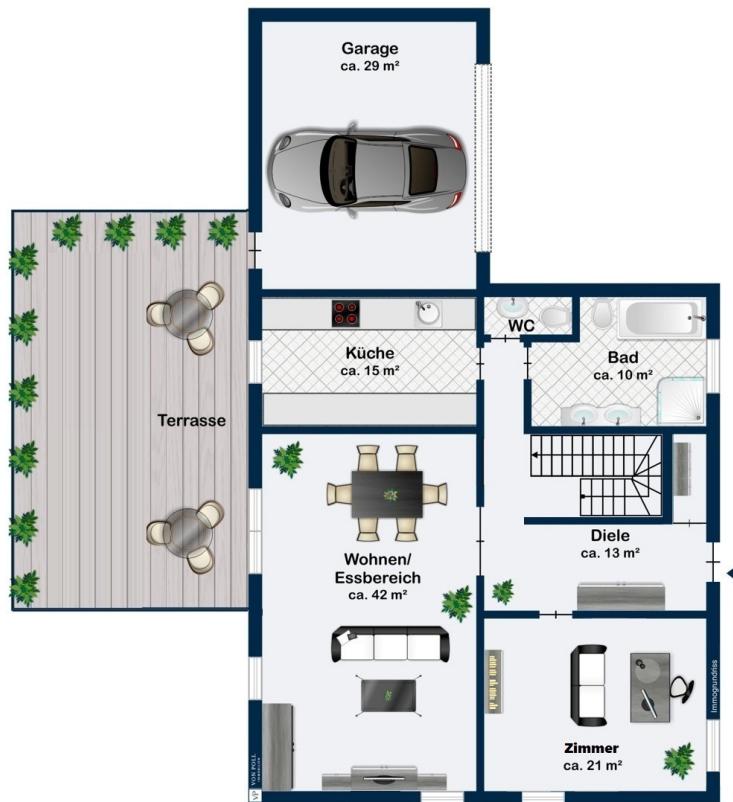
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

VP azonosító: 25141034b - 61250 Usingen

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem mérhetőnyelvű. A működésben nem minden részletet tükröz. A megbízó adta át a részünkre. Az alaprajz nem kötelezettséget jelent. Vagyunk felelősséget.

VP azonosító: 25141034b - 61250 Usingen

Az elso benyomás

Usingen egyik legkeresettebb lakóövezetében található ez a gyakorlatilag új családi ház, amely a modern építészet, az exkluzív jellemzők és a funkcionális lakhatási koncepció sikeres kombinációjaként jelenik meg. Egy csendes, jól karbantartott környéken megbúvó ingatlan otthont kínál azoknak, akik értékelik a kényelmet, a dizájnt és a fenntartható életmódot. A körülbelül 217 m²-es lakóterülettel rendelkezo ház hat tágas, világos szobával büszkélkedhet, stílusos és átgondoltan megtervezett otthont biztosítva pároknak és családoknak egyaránt. Az alagsorban kijelölt hobbiszoba kényelmes színvonalon készült, és a lakótér kiszámításánál is benne foglaltatik, akárcsak a közös terasz és erkély. A nyitott teru nappali és étkezo padlótól mennyezetig éro ablakokkal és a részben fedett, délnyugati fekvésű teraszra való kijárattal alkotja a ház szívét. A fény, a tér és a környező zöld növényzetre nyíló kilátás kölcsönhatása hívogató lékgört teremt, amely ötvözi a tágasságot és a kényelmet. A modern, beépített konyha kiváló minőségu márka gépekkel kiváló állapotban van, és közvetlen kültéri kijáratával ideális feltételeket kínál a családdal és barátokkal töltött idő eltöltésére. A földszint könnyen megközelíthető, így ideális a kényelmes életvitelhez idősebb korban is: a széles ajtók, a sík bejárat és a világos fürdoszobában található zuhanyzó magas fokú minden nap használhatóságot és lakhatási kényelmet biztosít. Az emeleten három világos, tágas hálószoba található – kettöböl a napsütötte erkélyre lehet kijutni –, valamint egy elegáns fürdoszoba káddal és zuhanyzóval. A földszinten található további fürdoszoba rugalmasságot és kényelmet biztosít minden lakószinten. Az alagsorban sokoldalú iroda vagy hobbiszoba, valamint ízlésesen kialakított wellness részleg található szaunával és eszettető zuhannyal – tökéletes a pihenésre és a feltöltödésre egy hosszú nap után. A kert gyönyörűen parkosított és technikailag kifinomult: az automatikus öntözrendszer tartállyal és elektromos napellenzovvel biztosítja a kényelmet és a könnyű karbantartást. A ház energiahatékonyság szempontjából is kiemelkedő. A levego-víz használhatóságot és az A+ energiahatékonysági osztályt. Az elektromos jármuvekhez való fali doboz és az optikai kábeles csatlakozás teszi teljessé a jövoorientált energiakoncepciót. Az ingatlan kiváló állapotban van, és egyéni megbeszélés alapján rövid időn belül elfoglalható. A tágas garázs és a három kültéri parkolóhely boséges helyet biztosít jármuvei számára. Tapasztalja meg személyesen ennek a rendkívüli otthonnak a magas színvonalú tulajdonságait és kivételes életminőségét személyes megtekintés során.

VP azonosító: 25141034b - 61250 Usingen

Részletes felszereltség

- KfW 55 - Haus, Energieeffizienzklasse A+
- hochwertige Fliesen, Fußbodenheizung sowie elektrische Rollläden im gesamten Haus
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- bodentiefe Fenster mit Rollläden im Erdgeschoss
- Gäste-WC mit Tageslicht
- elegante Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten und Zugang nach draußen
- breite Türzargen, ebenerdiger Eingangsbereich und bodentiefe Dusche für barrierefreies Wohnen im Erdgeschoss
- elegantes Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- drei Zimmer im Obergeschoss, zwei davon mit Zugang auf den schönen Sonnenbalkon mit Außenbeleuchtung
- ein weiteres Duschbad im Obergeschoss mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- Hobbyraum/Büro im Untergeschoss mit Blick auf eine weitere uneinsehbare Terrasse
- Wellnessraum mit Dusche und Sauna
- Gäste-WC
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und steuerbarer Frischluftzufuhr
- Photovoltaikanlage mit 10kWh Speicher
- Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen
- Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung
- Glasfaseranschluss vorhanden
- schön angelegter und pflegeleichter Garten mit Bewässerungsanlage und einer ca. 3.500L Zisterne mit elektrischer Pumpe
- elektrische Markise zur Überdachung der Terrasse
- große Garage mit elektrischem Tor sowie drei weiteren Stellplätzen davor

VP azonosító: 25141034b - 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: 25141034b - 61250 Usingen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 20.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

VP azonosító: 25141034b - 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 felelősségtartásához

www.von-poll.com