

Usingen

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

VP azonosító: 25141034b



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

VÉTELÁR: 1.249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 217 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 551 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25141034b - 61250 Usingen

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

VP azonosító: 25141034b - 61250 Usingen

## Áttekintés

VP azonosító	25141034b
Hasznos lakótér	ca. 217 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	2016
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.249.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 78 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25141034b - 61250 Usingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.06.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	20.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
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](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25141034b - 61250 Usingen

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos, a méreteket a tulajdonos megbízója adta át a részünkre. Az alaprajzok csak tájékoztató jellegűek, nem felelősséget vállalunk.



VP azonosító: 25141034b - 61250 Usingen

## Az első benyomás

Usingen egyik legkeresettebb lakóövezetében található ez a gyakorlatilag új családi ház, amely a modern építészeti, 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 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel rendelkező 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, akár csak a közös terasz és erkély. A nyitott teru nappali és étkező padlótól mennyezetig érő ablakokkal és a részben fedett, délnyugati fekvésű teraszra való kijáráttal alkotja a ház szívéét. A fény, a tér és a környező zöld növényzetre nyíló kilátás kölcsönhatása hívogató légkört teremt, amely ötvözi a tágasságot és a kényelmet. A modern, beépített konyha kiváló minőségű márkás 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 idosebb korban is: a széles ajtók, a sík bejárat és a világos fürdőszobában található zuhanyzó magas fokú mindennapi használhatóságot és lakhatási kényelmet biztosít. Az emeleten három világos, tágas hálószoba található – kettőből a napsütötte erkélyre lehet kijutni –, valamint egy elegáns fürdőszoba káddal és zuhanyzóval. A földszinten található további fürdőszoba rugalmasságot és kényelmet biztosít mindkét lakószinten. Az alagsorban sokoldalú iroda vagy hobbiszoba, valamint izlősen kialakított wellness részleg található szaunával és esőztető zuhannyal – tökéletes a pihenésre és a feltöltődésre egy hosszú nap után. A kert gyönyörűen parkosított és technikailag kifinomult: az automatikus öntözőrendszer tartállyal és elektromos napellenzővel biztosítja a kényelmet és a könnyű karbantartást. A ház energiahatékonyság szempontjából is kiemelkedő. A levegő-víz hőszivattyú, a hővisszanyerő, szabályozott szellőztetés, valamint a melegvíz előállításához használt fotovoltai és napkollektori rendszer kombinációja lehetővé teszi a KfW 55 szabványt és az A+ energiahatékonysági osztályt. Az elektromos járművekhez való fali doboz és az optikai kábeles csatlakozás teszi teljessé a jövőorientált energiakoncepciót. Az ingatlan kiváló állapotban van, és egyéni megbeszélés alapján rövid időn belül elfoglalható. A tágas garázs és a három kültéri parkolóhely bővítő helyet biztosít járművei 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 Tüzzargen, 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 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. 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/(m<sup>2</sup>\*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 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: 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 felelősségkizárásához*

---

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