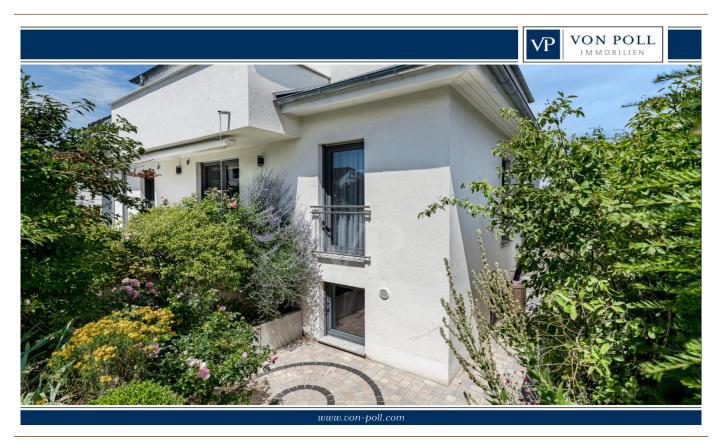
#### Usingen

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

VP azonosító: 25141034b



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



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



#### Áttekintés

VP azonosító	25141034b
Hasznos lakótér	ca. 217 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	6
Hálószobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	2016
Parkolási lehetoségek	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 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély



## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.06.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	20.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016































































#### 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



#### Alaprajzok









#### Az elso benyomás

Usingen egyik legkeresettebb lakóövezetében található ez a gyakorlatilag új családi ház, amely a modern építészet, az exkluzív jellemzok 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 fekvésu teraszra való kijárattal alkotja a ház szívét. A fény, a tér és a környezo zöld növényzetre nyíló kilátás kölcsönhatása hívogató légkört teremt, amely ötvözi a tágasságot és a kényelmet. A modern, beépített konyha kiváló minoségu márkás gépekkel kiváló állapotban van, és közvetlen kültéri kijáratával ideális feltételeket kínál a családdal és barátokkal töltött ido eltöltésére. A földszint könnyen megközelítheto, így ideális a kényelmes életvitelhez idosebb korban is: a széles ajtók, a sík bejárat és a világos fürdoszobában található zuhanyzó magas fokú mindennapi használhatóságot és lakhatási kényelmet biztosít. Az emeleten három világos, tágas hálószoba található – kettobol a napsütötte erkélyre lehet kijutni –, valamint egy elegáns fürdoszoba káddal és zuhanyzóval. A földszinten található további fürdoszoba rugalmasságot és kényelmet biztosít mindkét lakószinten. Az alagsorban sokoldalú iroda vagy hobbiszoba, valamint ízlésesen kialakított wellness részleg található szaunával és esozteto zuhannyal – tökéletes a pihenésre és a feltöltodésre egy hosszú nap után. A kert gyönyöruen parkosított és technikailag kifinomult: az automatikus öntözorendszer tartállyal és elektromos napellenzovel biztosítja a kényelmet és a könnyu karbantartást. A ház energiahatékonyság szempontjából is kiemelkedo. A levego-víz hoszivattyú, a hovisszanyeros, szabályozott szelloztetés, valamint a melegvíz eloállításához használt fotovoltaikus és napkollektoros rendszer kombinációja lehetové teszi a KfW 55 szabványt 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 idon 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 életminoségét személyes megtekintés során.



#### Részletes felszereltség

- KfW 55 Haus, Energieeffiziensklasse 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



#### 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.



#### 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 It. 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 Handelsregisterauszugs, 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.



#### 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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com