

Usingen

Familientraum mit ELW, Kamin, Garage & 2 Stellpl. in zentraler guter Wohnlage

VP azonosító: 25141066



www.von-poll.com

BÉRLETI DÍJ: 1.950 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 200 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 274 m²

VP azonosító: 25141066 - 61250 Usingen

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

VP azonosító: 25141066 - 61250 Usingen

Áttekintés

VP azonosító	25141066
Hasznos lakótér	ca. 200 m²
Teto formája	Nyeregteto
Az ingatlan elérhető	21.11.2025
Szobák	9
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1984
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Bérleti díj	1.950 EUR
További költségek	50 EUR
Ház	Ikerház fele
Modernizálás / felújítás	2014
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 50 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25141066 - 61250 Usingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.03.2031
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	87.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1984

VP azonosító: 25141066 - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141066 - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141066 - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141066 - 61250 Usingen

Az ingatlan



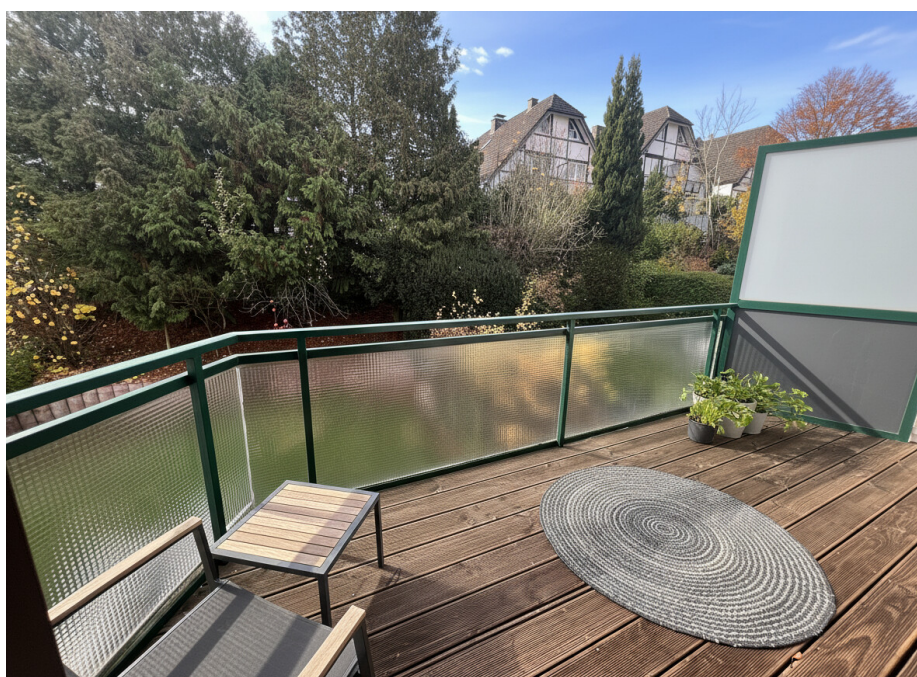
VP azonosító: 25141066 - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141066 - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141066 - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141066 - 61250 Usingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25141066 - 61250 Usingen

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie
kostenfrei und unverbindlich,
entwickeln eine Ihrem Objekt
angepasste Verkaufsstrategie
und stehen Ihnen bis zu einem
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

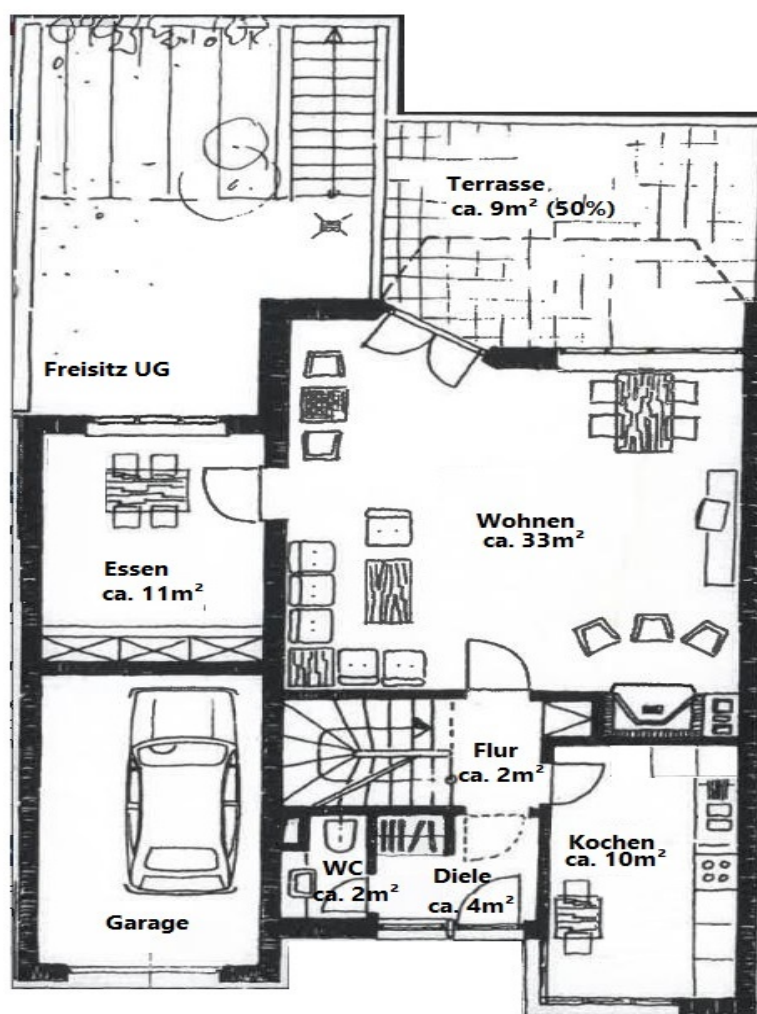
0800 – 333 33 09

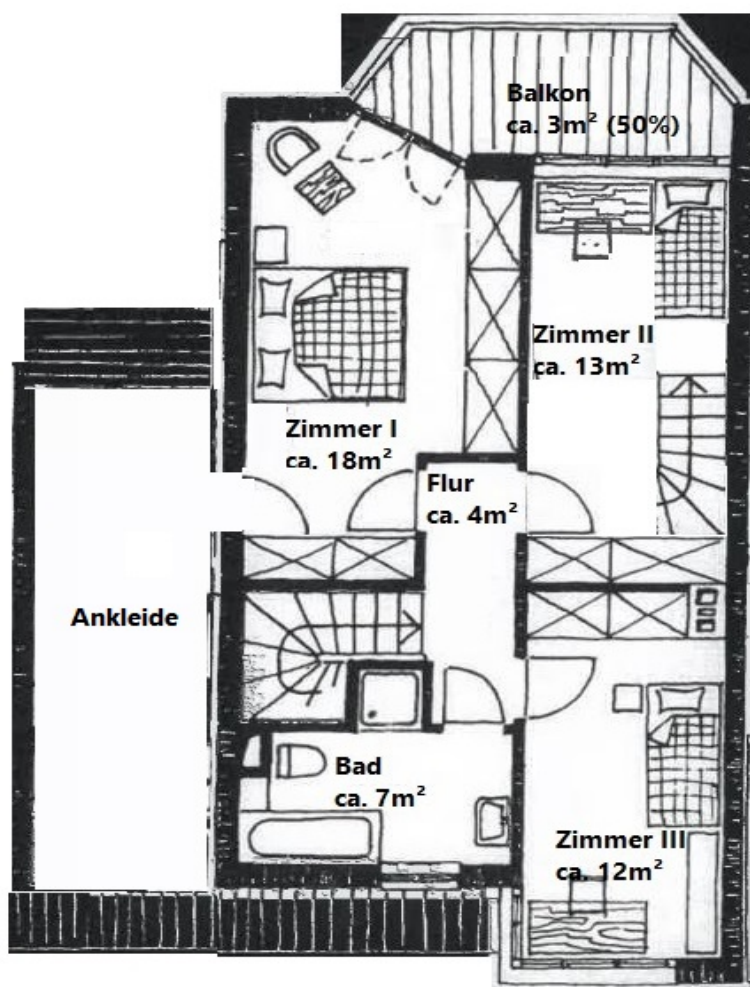
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

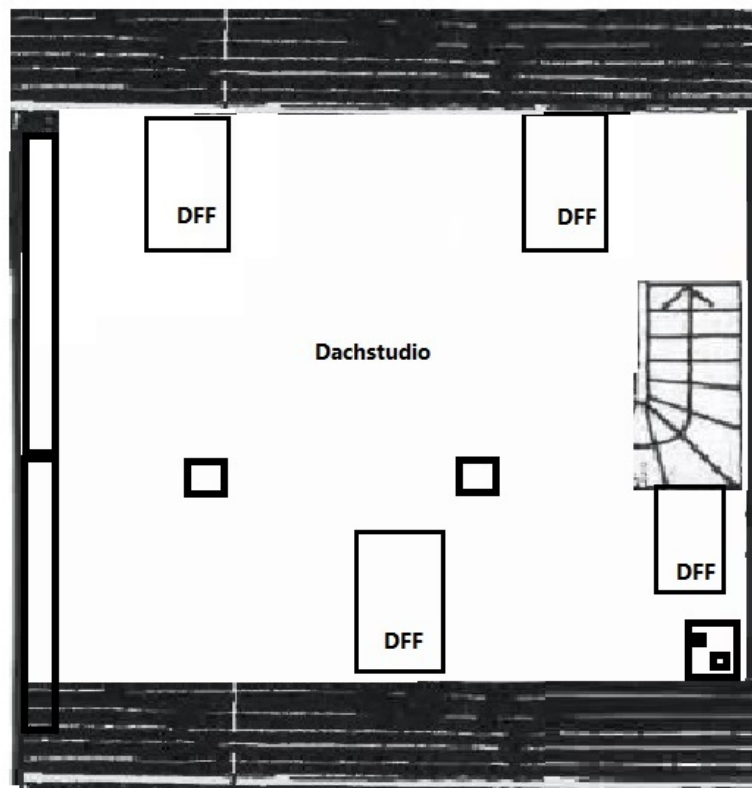
www.von-poll.com

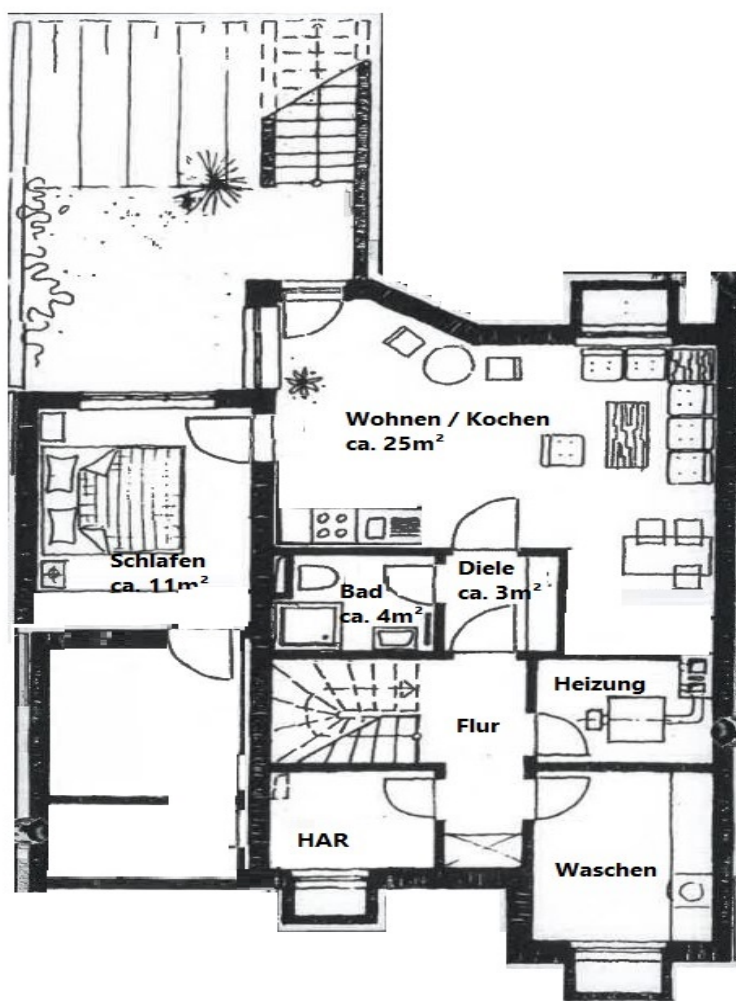
VP azonosító: 25141066 - 61250 Usingen

Alaprajzok









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

VP azonosító: 25141066 - 61250 Usingen

Az elso benyomás

Diese großzügige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung befindet sich in beliebter familienfreundlicher Wohnlage von Usingen-Zentrum.

Das massiv gebaute, konsequent gepflegte und renovierte Haus befindet sich fußläufig zu Bahn, Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten. Der Zustand ist sehr gut, sodass Sie ohne weiteren Aufwand direkt einziehen können.

Mit der hellen 2-Zimmer-Einliegerwhg im Souterrain eignet sich diese Immobilie nicht nur ideal für kinderreiche Familien, sondern auch für Selbständige, die eine eigene Bürofläche benötigen. Auch für Gäste oder Au-Pairs ist hier viel Platz. 4-5 Schlafzimmer, 2 Bäder plus Gäste-WC sowie zahlreiche Zuhörräume bieten äußerst variable Nutzungsmöglichkeiten für Ihre Familie.

In der kühleren Jahreszeit spendet der offene Kamin im Wohnbereich eine behagliche Wärme. Die gesamte Ausstattung ist überaus wertig und befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Viele ausgeklügelte Details machen den Wohnwert dieser Immobilie so besonders.

Der Außenbereich überzeugt mit der großen Gartenterrasse inkl. Markise, einer weiteren kleineren Terrasse vor der Einliegerwohnung und dem eingewachsenen Garten. Blick in den Garten genießen Sie außerdem vom geräumigen Balkon im Obergeschoss.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage mit automatischem Tor sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung.

Heizung (Gas) und Strom werden von den Mietern selbst angemeldet und bezahlt. Das Haus kann ab sofort bezogen werden.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem rundum gelungenen Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

VP azonosító: 25141066 - 61250 Usingen

Részletes felszereltség

- hochwertige Haustüranlage mit Sicherheitsverriegelung
- Fenster mit Sicherheitsverriegelung
- teils elektrische, teils manuelle Rollläden
- hochwertige Insektenschutzgitter an einigen Fenstern
- Feinsteinzeugfliesen in der Diele, Gäste-WC und Bad im 1.OG
- Laminat- und Vinylparkettböden (neuer Laminatboden im Dachstudio)
- großzügiges Dachstudio mit maßgefertigtem Einbauschränk und Abseiten für weiteren Stauraum
- offener Kamin im Wohnbereich
- Gäste-WC
- Familienbad im 1.OG mit Wanne und Dusche
- Duschbad im Gartengeschoss
- Terrasse mit Markise
- Freisitz vor der Einliegerwohnung
- Garage mit elektrischem Sektionaltor sowie zwei Außenstellplätze
- Vorgarten

VP azonosító: 25141066 - 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. Ebenso sind sämtliche Schulformen mit gutem Ansehen und Kindergärten vorzufinden.

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 durch die direkte Nähe zur Natur und die gepflegte Nachbarschaft in einem Ortsteil von Usingen 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: 25141066 - 61250 Usingen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.3.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 87.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25141066 - 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