

Usingen – Eschbach

## Bájos otthon az óváros szívében – vonzó, nagy tetoterasszal és garázzsal

VP azonosító: 25141044a



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

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 166 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 160 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

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

VP azonosító: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25141044a                            |
| Hasznos lakótér       | ca. 166 m²                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Az ingatlan elérhető  | 01.12.2025                           |
| Szobák                | 4                                    |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 1                                    |
| Építés éve            | 1920                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 299.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2015                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Hasznos terület          | ca. 74 m²                                                                 |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Beépített konyha                                       |

VP azonosító: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 30.07.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 145.90 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1955                |



VP azonosító: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## Az ingatlan





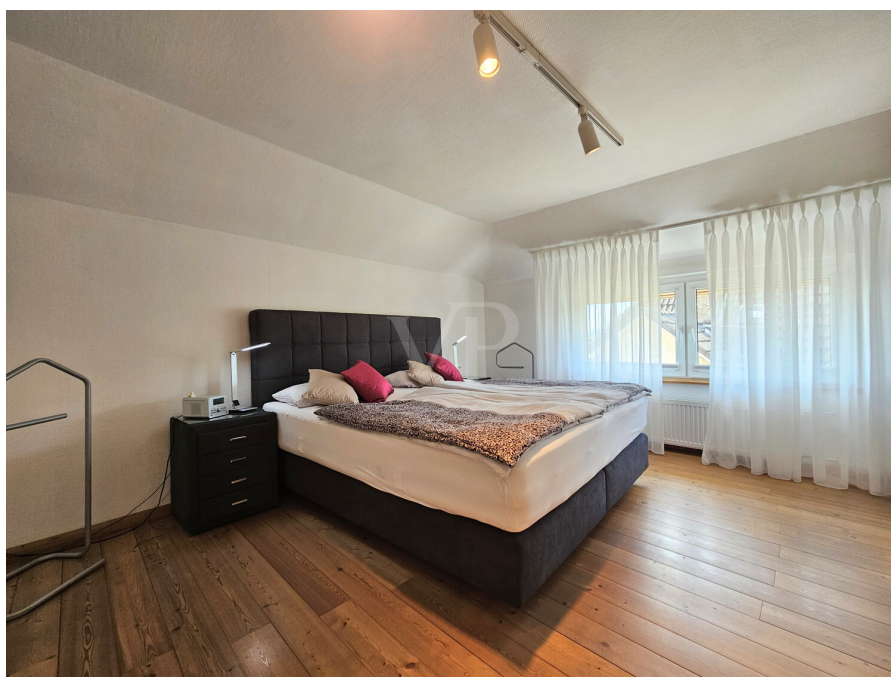
VP azonosító: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

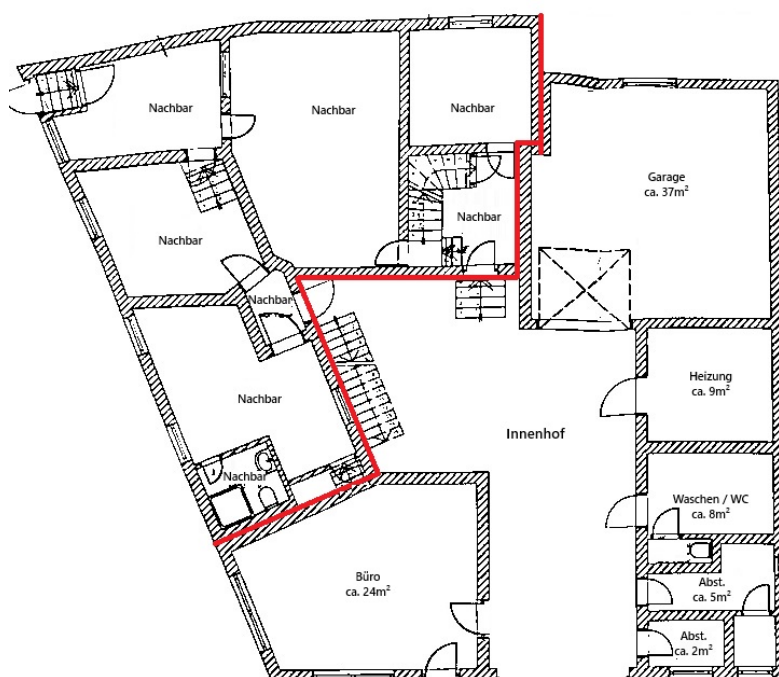
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

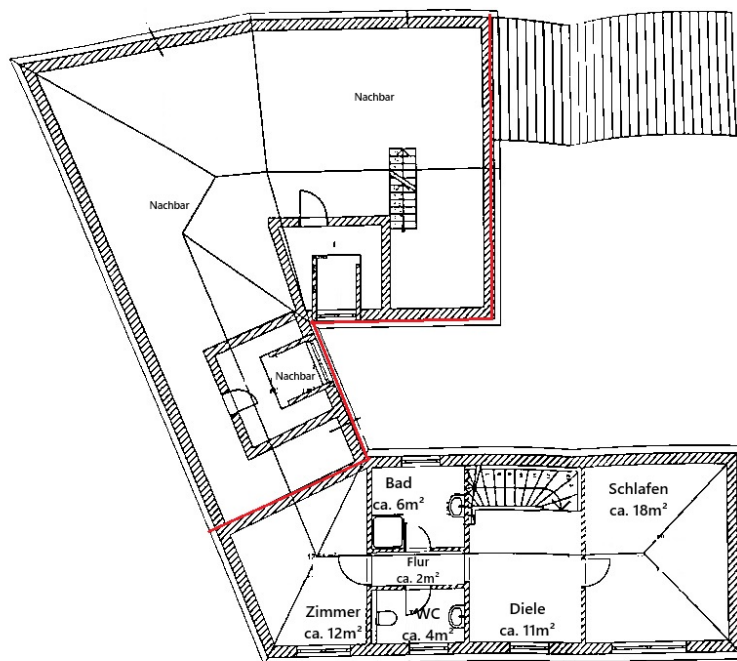
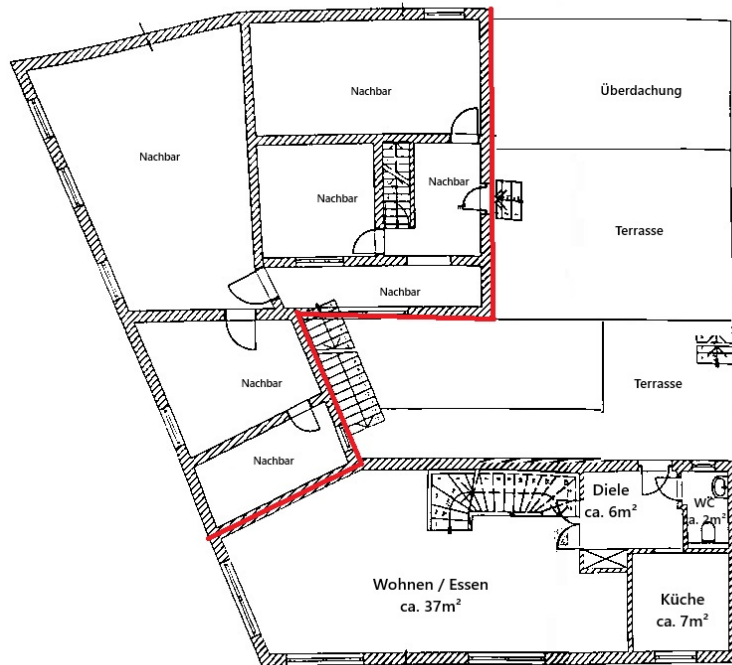
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

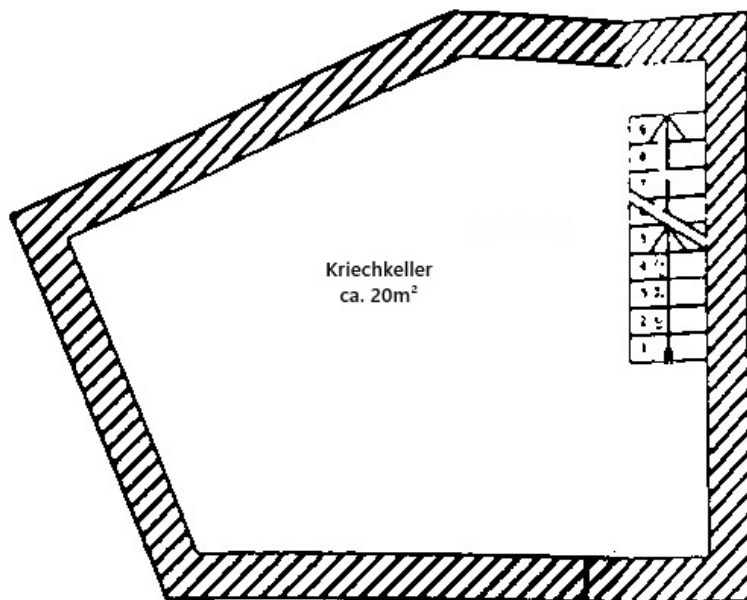
VP azonosító: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## Alaprajzok









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



VP azonosító: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## Az első benyomás

Ez az egyedülálló ingatlan Usingen-Eschbach bájos óvárosában található, gyalogosan elérhető távolságra az általános iskolától, az óvodától, a pékségtől és a hentesüzlettel. Usingenben számos további üzlet és szolgáltatás található rövid autótútra. A helyszín barátságos környékkel és erős közösségi szellemmel büszkélkedhet, ahol a gyerekek biztonságos és gondoskodó környezetben, a természet közelében nohetnek fel. Ugyanakkor könnyű hozzáférést biztosít a Rajna-Majna menti Frankfurt am Main metropoliszhoz, amelynek városközpontja mindössze 35 perces autótútra található. Az eredetileg 1900 körül épült, majd 1946 és 1953 között felújított/bovított ház ma jól karbantartott és nagyrészt modernizált állapotban van. 2010 és 2015 között kiterjedt modernizációs és felújítási munkálatokat végeztek: a fűtési rendszert (beleértve a radiátorokat), az ablakokat, a padlásra vezető lépcsőt, a fürdőszobát és a konyhát kicserélték, valamint az elektromos vezetékeket és a vízvezetékeket. A tetőt szigetelték, a teraszokat csempézték, az udvart pedig újra burkolatot kaptak. A körülbelül 166 m<sup>2</sup>-es lakótérrel rendelkező házban két hálószoba, egy nagy nappali/étkező és egy tágas iroda található. A földszinti iroda egy lépcső segítségével összeköthető az emeleti nappalival. Különös vonzeró a két terasz! A ketto közül a nagyobb, körülbelül 55 m<sup>2</sup>-es, két szinten terül el, teljesen fedett, és védett környezetet kínál a szabadtéri pihenéshez és a társasági élethez. Az ingatlan sokoldalú lehetőségeket kínál: családi otthon, befektetési ingatlan vagy otthoni iroda. A meglévő optikai kábel nagy sebességu internetet biztosít. Az ajánlatot elektromos szekcionált kapuval ellátott garázs és egy további parkolóhely teszi teljessé. Az ingatlan ez év decemberétől lesz elérhető. Ne hagyja ki a megtekintési lehetőséget – vegye fel velünk a kapcsolatot időpont-egyeztetéshez. Várjuk hívását!

VP azonosító: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## Részletes felszereltség

- 2-fach verglaste weiße Kunststofffenster
- Einbauküche
- Einbaugarderoschrank mit Spiegelfronten
- Einbaustrahler im Wohnbereich
- Plissees and den Fenstern im Wohnbereich
- schöne Holztreppe ins Dachgeschoss
- 1 Bad und Gäste-WC
- große überdachte Dachterrasse
- großer Büroraum im Erdgeschoss (von außen zugänglich)
- Garage mit elektrischem Sektionaltor und ein weiterer Stellplatz im abgeschlossenen Hof

**VP azonosító: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach**

## 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. 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: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 145.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

## 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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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