

Usingen – Michelbach

Solida casa di famiglia con garage su un ampio terreno in una posizione idilliaca al confine con campi e foreste

Codice oggetto: 25141042a



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.915 m²

Codice oggetto: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25141042a
Superficie netta	ca. 158 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	197.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.08.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

Codice oggetto: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

La proprietà



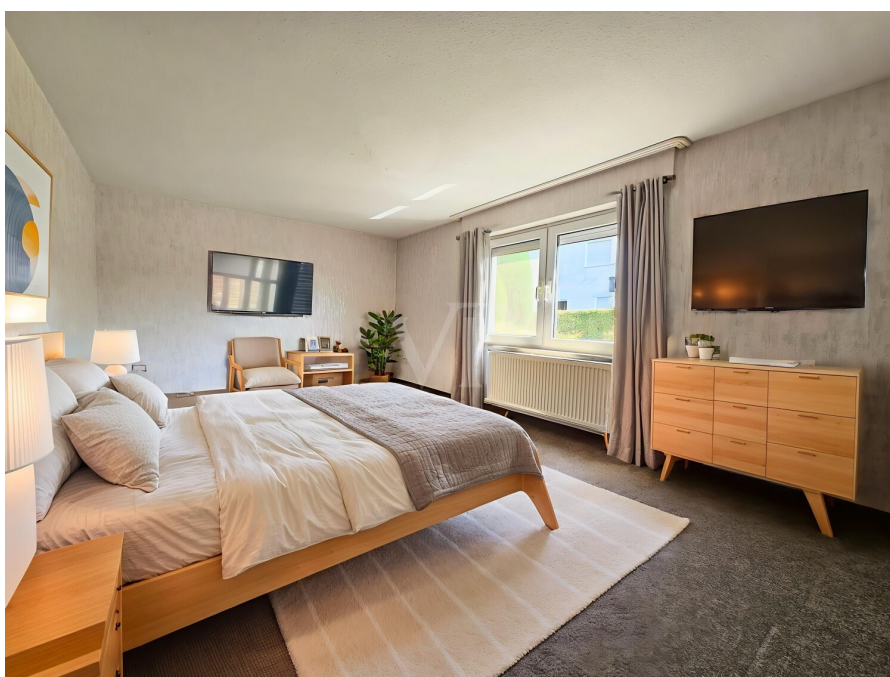
Codice oggetto: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

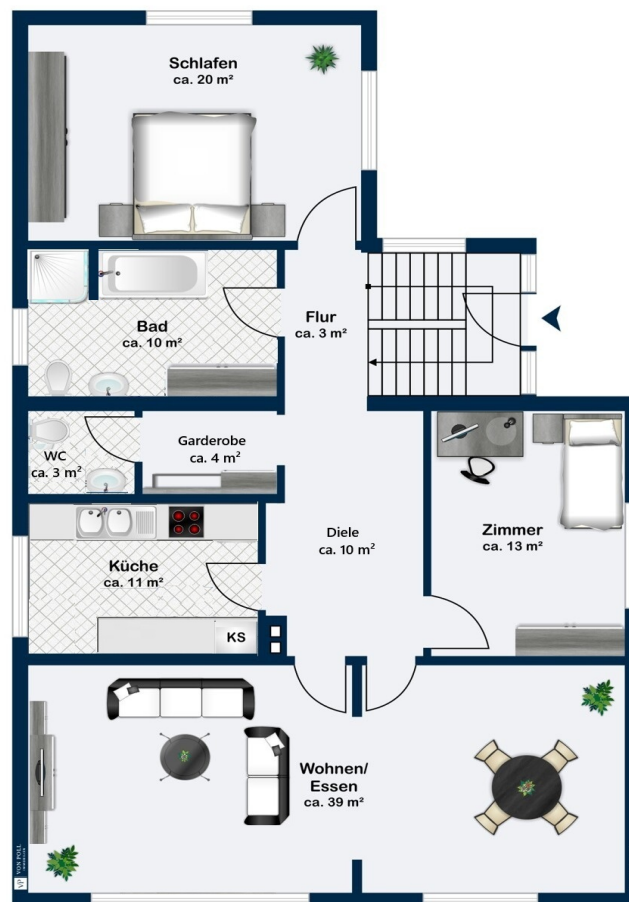
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

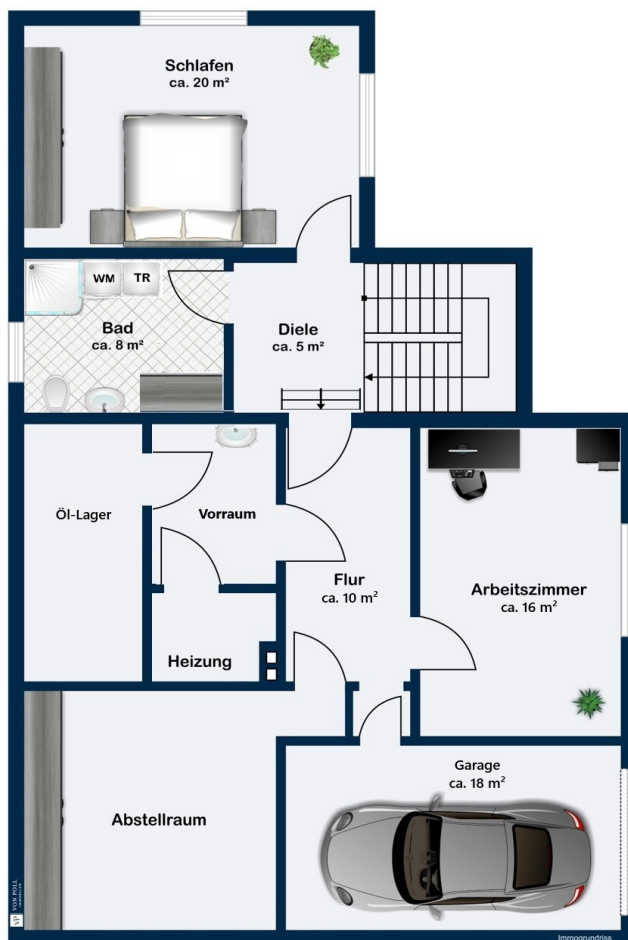
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

Una prima impressione

Una casa da cartolina: natura, spazio e comfort in perfetta armonia. Questa eccezionale casa indipendente, ben tenuta, con un ampio e idilliaco terreno in una posizione tranquilla al confine con campi e boschi, è un vero gioiello per chiunque apprezzi la natura e la qualità della vita. Che siate una famiglia con bambini, un appassionato di giardinaggio, un proprietario di animali domestici o semplicemente qualcuno che desidera godersi il lusso di spazi aperti, tranquillità e tanto spazio, qui i vostri sogni di una casa perfetta diventano realtà. La casa originale, risalente agli anni '60, è stata ampliata nel 1993 con un generoso ampliamento. Contemporaneamente, è stata intrapresa una ristrutturazione completa che ha interessato tutti gli aspetti: tetto, riscaldamento, impianto idraulico, bagni, finestre, pavimenti e porte: tutto è stato modernizzato secondo standard elevati e da allora è stato amorevolmente mantenuto. Di conseguenza, la proprietà si trova in condizioni eccellenti e sostenibili. Anche l'ingresso, che si estende fino al timpano con ampie finestre e un ampio corridoio, la dice lunga sull'eccezionale concetto abitativo. Al piano rialzato si trovano un'ampia zona giorno/pranzo e una cucina, oltre alla camera da letto principale con bagno completo e luce naturale, e un'altra stanza perfetta come cameretta o studio. Il piano terra offre altre due zone giorno/notte, un ampio bagno con doccia e diverse stanze al piano seminterrato. L'accesso diretto al garage è particolarmente comodo. La superficie abitabile dichiarata di 158 m² include un locale di 16 m², ben rifinito e sfruttato, al piano terra. Una caratteristica particolarmente pratica: la disposizione chiara permette di utilizzare la casa come abitazione su un unico livello a lungo termine, ideale se in futuro si desidera una vita senza barriere architettoniche. Il terreno extra-large completamente recintato, con alberi da frutto e noci, è un paradiso per bambini, amanti degli animali e amanti del giardinaggio. Qui c'è molto spazio per giocare, scatenarsi e rilassarsi nella natura. I cervi sono spesso avvistati vicino alla recinzione del giardino. Un patio con tenda da sole invita al relax e l'ampio capanno da giardino offre ampio spazio per riporre tutte le attrezzature da giardinaggio. La posizione combina il meglio di entrambi i mondi: assoluta tranquillità in un ambiente adatto alle famiglie, ma con ottimi collegamenti con il cuore di Usingen. In breve: una casa di carattere, amorevolmente curata e di proprietà della stessa famiglia da decenni, ora in attesa di essere adattata al vostro gusto personale. Qui, natura, spazio e un senso di sicurezza si fondono perfettamente per creare una casa davvero rara. Non perdetevi l'occasione di visitare questa proprietà: contattateci oggi stesso!

Codice oggetto: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

Dettagli dei servizi

- Feldrandlage
- gepflegte Einbauküche mit teilerneueren Marken-Elektrogeräten
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster mit (teilweise elektrischen) Rollläden
- 2 geräumige Tageslichtbäder
- separates Gäste-WC
- Fliesen in Eingangs-/Flurbereichen, Bad und Küche
- Echtholzparkett
- Freisitz mit Markise
- Gartenhaus
- Garage mit elektrischem Sektionaltor und direktem Zugang zum Haus
- 1 weiterer Stellplatz im Hof

Codice oggetto: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 197.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Codice oggetto: 25141042a - 61250 Usingen – Michelbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com