

Usingen – Wernborn

Am Waldrand mit traumhaftem Blick - elegantes Anwesen mit großem Garten, Garage und viel Potential

CODICE OGGETTO: 24141008a



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 217,06 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.382 m²

CODICE OGGETTO: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

- 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: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24141008a
Superficie netta	ca. 217,06 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	575.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 38 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	OEL
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.05.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	301.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H

CODICE OGGETTO: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
REAL ESTATE®



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie an.

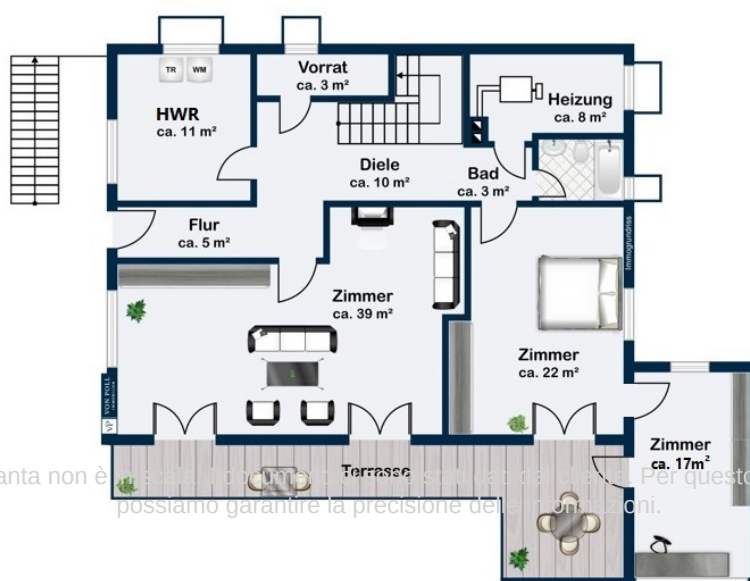
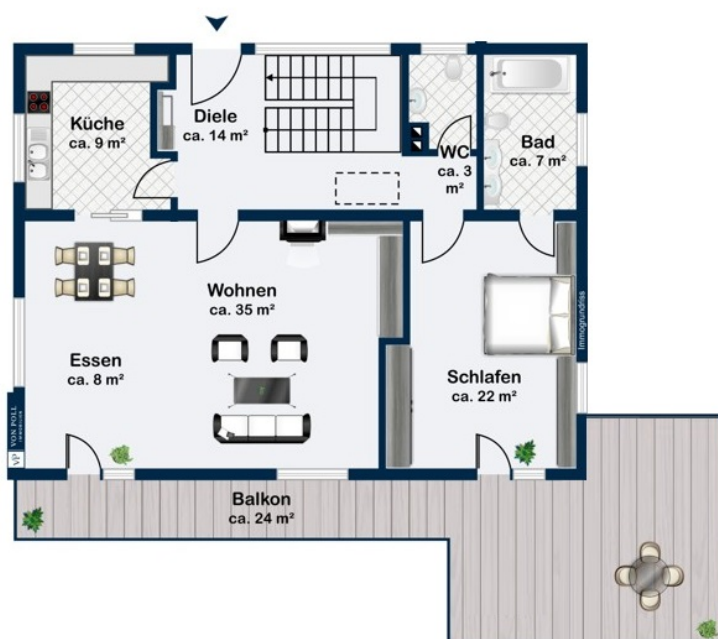
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

Planimetrie



Questa pianta non è un disegno proiettivo. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle dimensioni.

CODICE OGGETTO: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

Una prima impressione

Ein Paradies für Naturliebhaber, die einen Ort der Ruhe und Entspannung suchen: Inmitten der malerischen Taunuslandschaft in Feldrandlage, in einem Ortsteil von Usingen, befindet sich dieses mondäne Domizil. Das Grundstück grenzt direkt ans Feld und den nahe gelegenen Wald. Somit auch ideal für Tierhalter. In dieser bevorzugten Lage mit überdurchschnittlicher Grundstücksgröße ist diese Immobilie sicherlich als Rarität zu bezeichnen. Das in 1973 massiv und damals sehr qualitativ hochwertig gebaute Haus verfügt über zwei Ebenen. Sowohl vom großen Eckbalkon im Erd- als auch aus dem Gartengeschoss können Sie Ihren Blick weit über den Taunus schweifen lassen. Von der teilweise überdachten Terrasse im Gartengeschoss lässt sich dies auch bei weniger schönem Wetter genießen. Das Haus wurde seinerzeit ganz den Wünschen des kinderlosen Unternehmerpaares entsprechend gebaut - z.B. mit dem repräsentativen Herrenzimmer im Gartengeschoss. Mit insgesamt 5 Zimmern und einem großzügigen Grundriss lässt sich das Haus nach entsprechender Modernisierung auch den heutigen Wohnansprüchen flexibel anpassen. Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig - als geräumiges Einfamilienhaus zum komfortablen Wohnen mit mehreren Kindern, als Mehrgenerationenhaus oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Selbstbezug und Teilvermietung ermöglichen übrigens attraktive Finanzierungsmöglichkeiten! Der Garten ist terrassiert und pflegeleicht gestaltet. Eine großzügige Garage mit zusätzlichem Stauraum unter dem Dach und weitere Stellplätze bieten genügend Platz für Ihre Fahrzeuge. Auch in der Straße selbst gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten.

CODICE OGGETTO: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Kamin im Wohnbereich
- Marmorböden im Eingangsbereich und im Wohn-Essbereich
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Rundbogenfenster und bodentiefe Flügeltüren zur Gartenseite
- 2 Bäder und ein Gäste-WC
- Großer Balkon im Erdgeschoss und weitläufige Terrasse im Gartengeschoss
- Große Garage und weitere Stellplätze

CODICE OGGETTO: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

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. 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.

CODICE OGGETTO: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 301.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24141008a - 61250 Usingen – Wernborn

Partner di contatto

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

Carola Öhl

Kreuzgasse 22 Hochtaunus
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com