

Usingen – Kransberg

Casa in stile bungalow ai margini di un campo: due garage, posti auto, giardino e terreno soleggiato a Usingen-OT

Codice oggetto: 25141054



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 860 m²

Codice oggetto: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

- 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: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25141054
Superficie netta	ca. 130 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	21.11.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	219.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

Codice oggetto: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

La proprietà



Codice oggetto: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

La proprietà



Codice oggetto: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

La proprietà



Codice oggetto: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

La proprietà



Codice oggetto: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

La proprietà



Codice oggetto: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

La proprietà



Codice oggetto: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

La proprietà



Codice oggetto: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

La proprietà



Codice oggetto: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

La proprietà



Codice oggetto: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

La proprietà



Codice oggetto: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

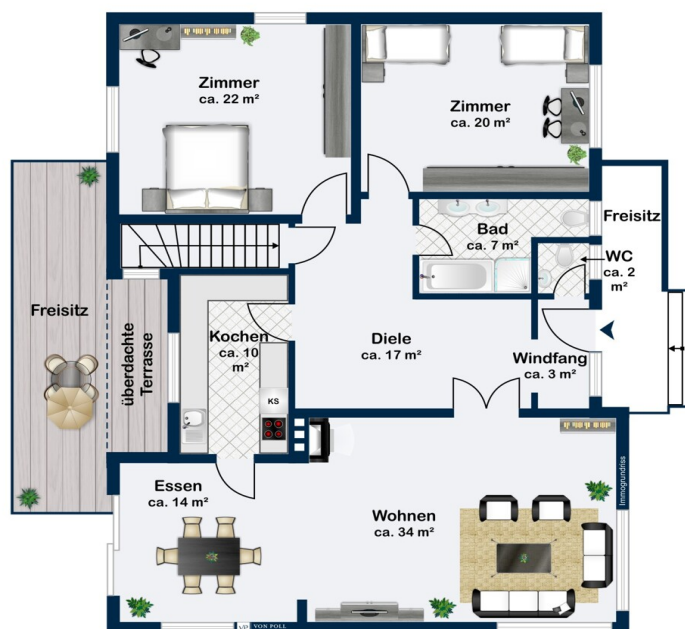
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

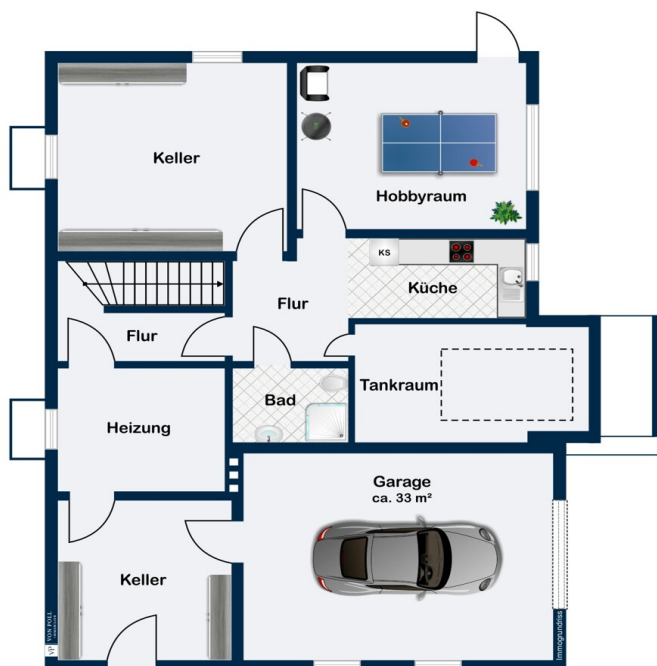
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

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: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

Una prima impressione

In una posizione meravigliosamente tranquilla ai margini dei campi di Usingen-Kransberg, questo bungalow indipendente vi accoglie con una vista panoramica unica sulla campagna circostante. Immerso in un terreno soleggiato con un giardino curato con cura, la proprietà offre le condizioni ideali per una vita rilassata con un'elevata qualità della vita, il tutto a pochi passi dalla fermata dell'autobus più vicina. Entrando, la casa colpisce per la sua piacevole spaziosità e la disposizione ben progettata su un unico livello. Materiali di alta qualità come il parquet in vero legno e i pavimenti in pietra naturale sottolineano il carattere affascinante della casa e creano un'atmosfera calda e invitante. Un camino in mattoni nella zona giorno offre ore accoglienti durante i mesi più freddi e funge anche da elegante elemento centrale. Il bungalow dispone di un seminterrato completo con stanze arredate in modo confortevole, ideali come rifugio per bambini, sala hobby o ufficio. Numerose finestre garantiscono una piacevole luce naturale e una varietà di utilizzi. L'area esterna vanta diverse terrazze, alcune coperte, altre aperte, che offrono diversi punti soleggiati e ombreggiati durante tutto il giorno. Le tende da sole elettriche offrono un ulteriore comfort. La vista si estende ininterrottamente sui campi adiacenti fino a perdita d'occhio: un vero gioiello per gli amanti della natura e per tutti coloro che apprezzano la pace e la tranquillità. Questa interessante offerta è completata da due garage e diversi posti auto esterni direttamente adiacenti alla casa. Inoltre, sono disponibili progetti preliminari per un possibile ampliamento, mai presentati in passato: un'entusiasmante opportunità di ampliamento futuro, soggetta ad approvazione ufficiale. Una casa con un futuro: situata vicino alla natura, ben collegata e ricca di possibilità. Non esitate a fissare un appuntamento per una visita: questa eccezionale proprietà potrebbe presto diventare la vostra nuova casa.

Codice oggetto: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- 2-fach und 3-fach verglaste Holz- sowie Aluminiumfenster
- Natursteinböden/Parkettböden/Teppichböden
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- gemauerter Kamin im Wohnbereich
- Panoramafenster im Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster und Zugang in den Garten
- separater Eingang im Untergeschoss
- Beheizbare und großzügige Garage mit direktem Zugang ins Haus
- Einzelgarage
- mehrere PKW-Stellplatzmöglichkeiten an der Vorder- sowie Rückseite des Hauses
- Öl-Heizung mit 7.500L Stahltank

Codice oggetto: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

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: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 219.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25141054 - 61250 Usingen – Kransberg

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