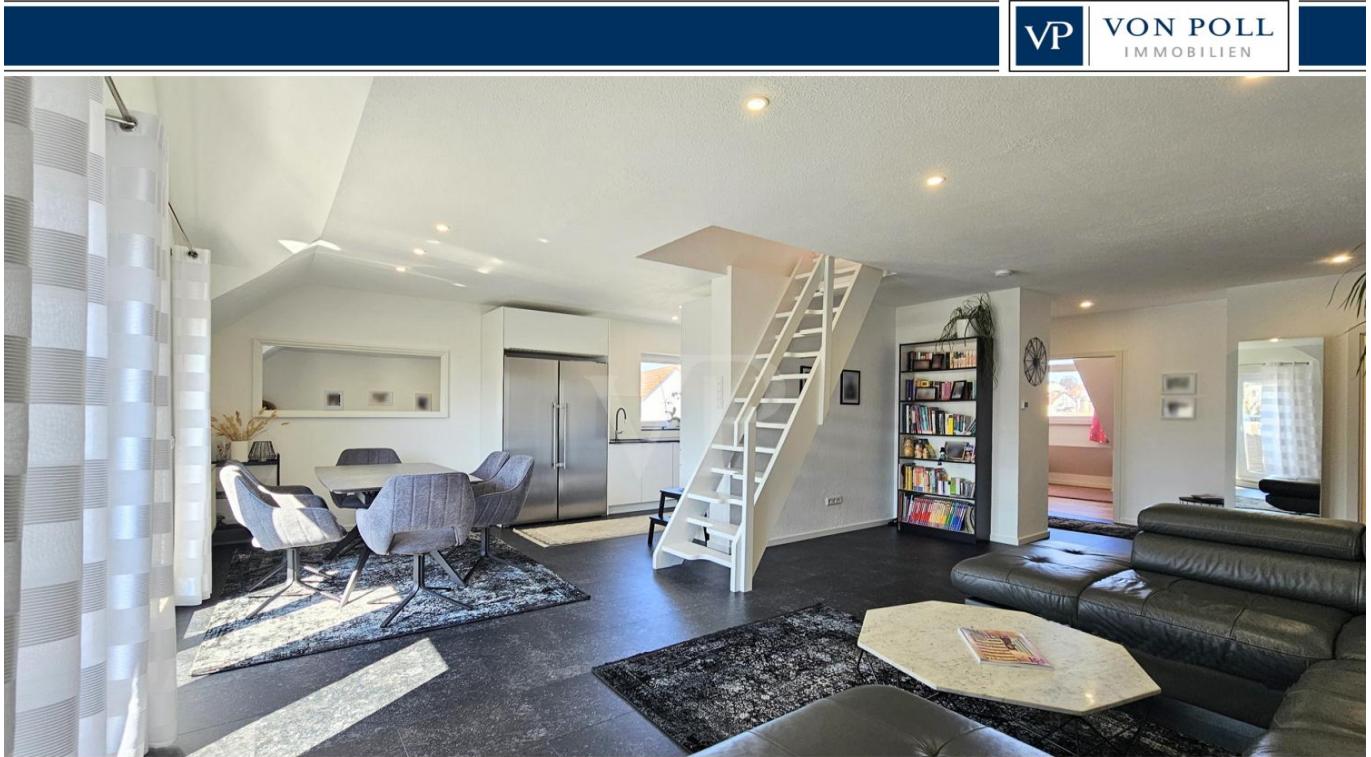


Usingen

Nel cuore di Usingen con una splendida vista - attico con due bagni e posto auto sotterraneo

Codice oggetto: 25141021b



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 319.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 92,66 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25141021b - 61250 Usingen

- 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: 25141021b - 61250 Usingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25141021b	Prezzo d'acquisto	319.000 EUR
Superficie netta	ca. 92,66 m ²	Appartamento	Attico
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1992	Superficie linda	ca. 5 m ²
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato	Caratteristiche	Balcone

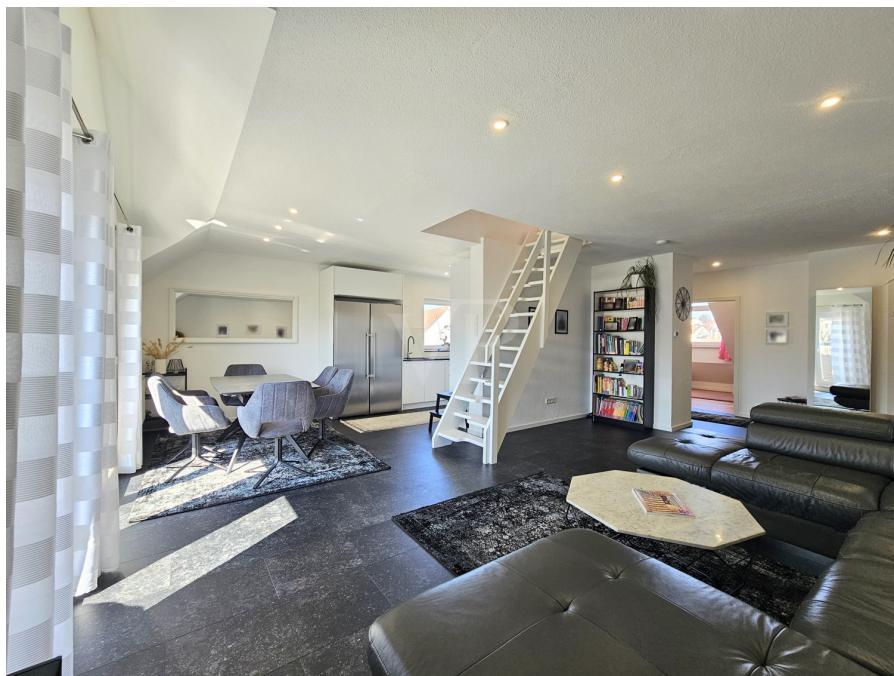
Codice oggetto: 25141021b - 61250 Usingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	115.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	12.08.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 25141021b - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 25141021b - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 25141021b - 61250 Usingen

La proprietà



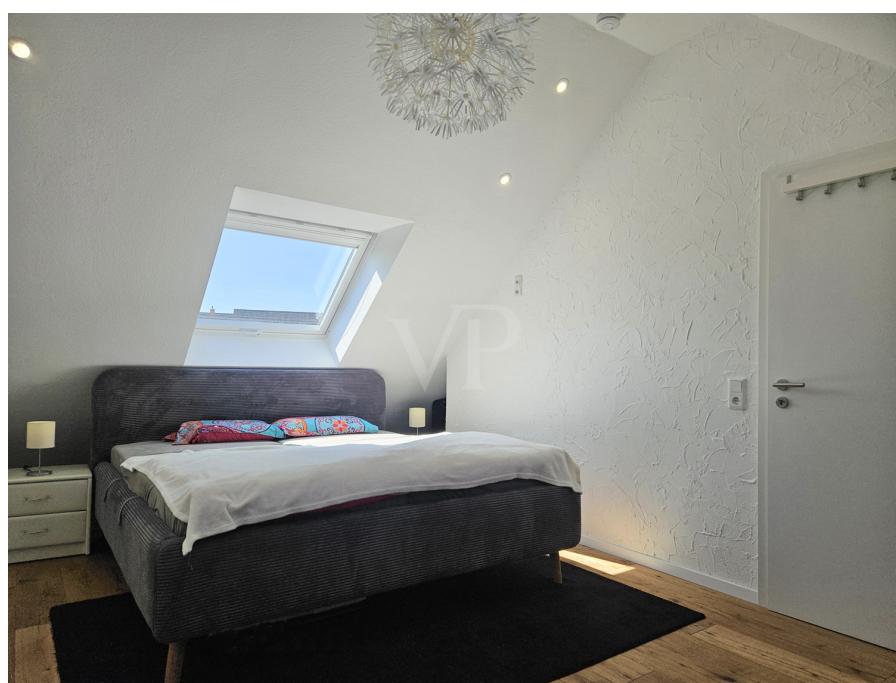
Codice oggetto: 25141021b - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 25141021b - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 25141021b - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 25141021b - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 25141021b - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 25141021b - 61250 Usingen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

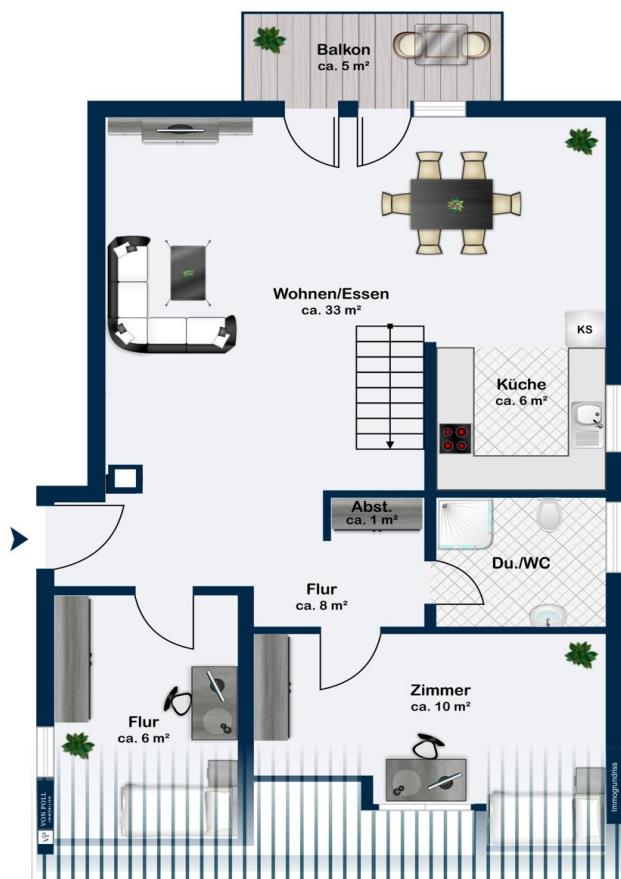
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

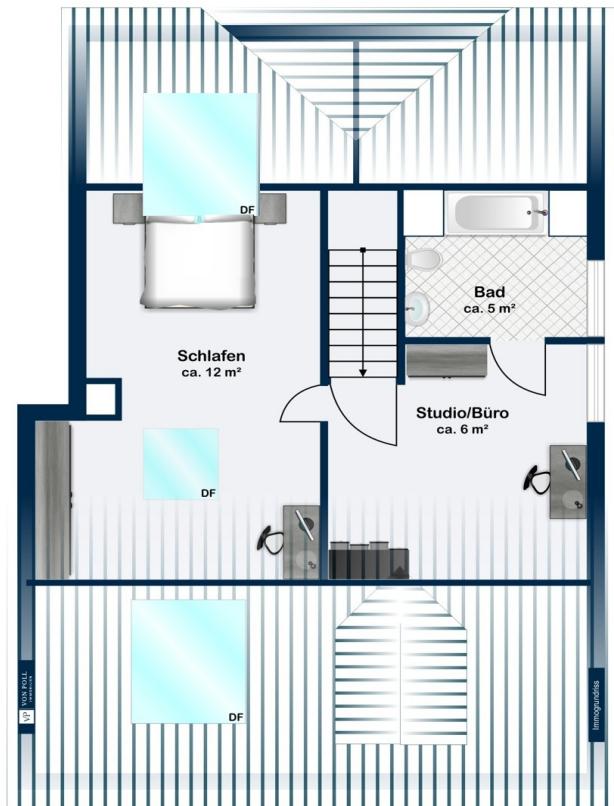
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25141021b - 61250 Usingen

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: 25141021b - 61250 Usingen

Una prima impressione

Cercate una nuova casa con carattere, stile e un'atmosfera accogliente? Allora amerete questo appartamento duplex di 4,5 locali, ristrutturato con cura e situato al secondo piano di un condominio ben curato nel cuore di Usingen. L'appartamento è stato completamente ristrutturato nel 2024 e combina un design moderno con una planimetria ben studiata. L'ampia disposizione si estende su due livelli e offre ampio spazio per famiglie, coppie o anche per chi desidera vivere e lavorare sotto lo stesso tetto, con un totale di tre camere da letto e due bagni, uno con doccia e l'altro con vasca. Grazie ai soffitti spioventi, lo studio sottotetto e una delle camerette dei bambini sono destinati ciascuno a mezza stanza. La luminosa zona giorno e pranzo con accesso al balcone invita al relax. Due camerette per bambini e un bagno con doccia si trovano al piano inferiore, mentre il piano superiore offre un'ampia camera da letto, un bagno con vasca e uno studio aperto, ideale come ufficio o rifugio tranquillo. I pavimenti in vinile di alta qualità nella zona giorno creano un'atmosfera armoniosa, mentre la camera da letto vanta un elegante parquet. La moderna cucina attrezzata con elettrodomestici di alta qualità invita a cucinare e gustare i pasti – può essere acquistata a un prezzo ragionevole. L'offerta è completata da un parcheggio sotterraneo privato e dalla possibilità di entrare a far parte dell'appartamento a partire da gennaio 2026 o su richiesta.

Codice oggetto: 25141021b - 61250 Usingen

Dettagli dei servizi

- neue Einbauküche mit hochwertigen Geräten (kann ggfs. Anschlagszahlung übernommen werden)
- Etagenheizung mit Gas-Brennwerttherme aus 2016
- Smart Home für die Heizungssteuerung
- 2-fach verglaste Kunststofffenster und 2 Dachflächenfenster 3-fach verglast
- Vinylböden in der unteren Ebene und Parkettboden im Schlafzimmer im Dachgeschoss
- elektrische Rollläden im Wohnbereich, der Küche und bei den Dachflächenfenstern
- 2 Tageslichtbäder
- Balkon mit schönem Blick
- separater Keller
- Tiefgaragenplatz

Codice oggetto: 25141021b - 61250 Usingen

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: 25141021b - 61250 Usingen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25141021b - 61250 Usingen

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