

Usingen – Merzhausen

Casa indipendente luminosa con garage doppio in un quartiere tranquillo e adatto alle famiglie

Codice oggetto: 25141058



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 372 m²

Codice oggetto: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

- 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: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25141058
Superficie netta	ca. 145 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 26 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	04.08.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	189.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

La proprietà



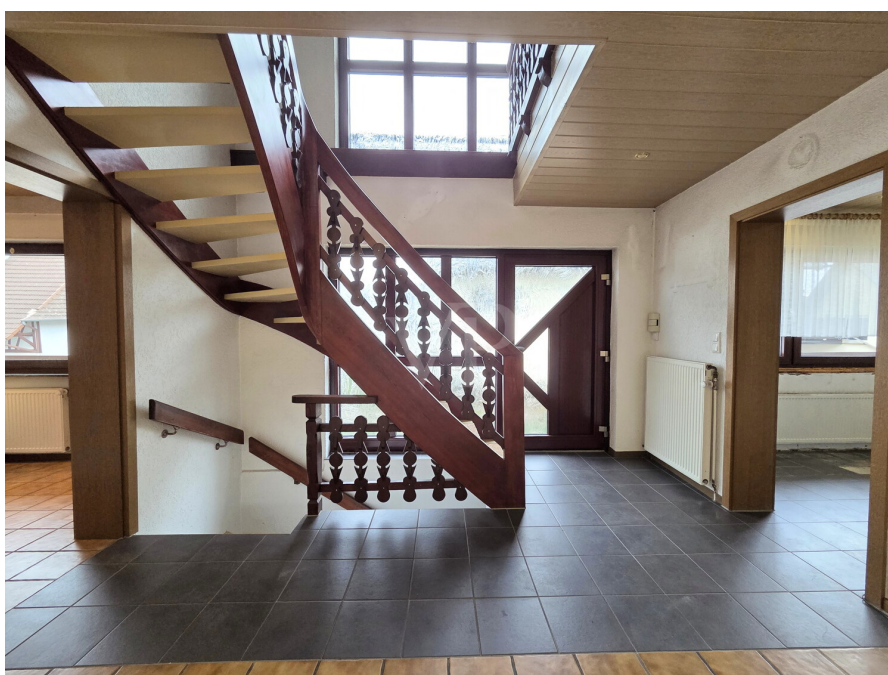
Codice oggetto: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

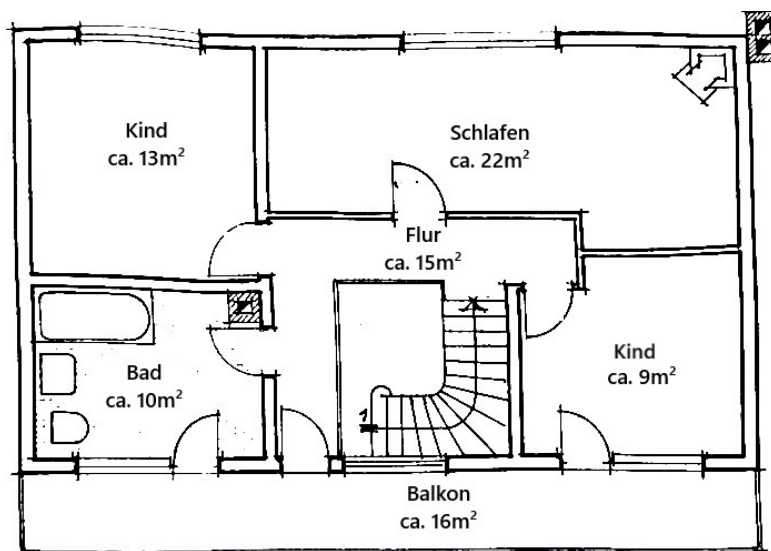
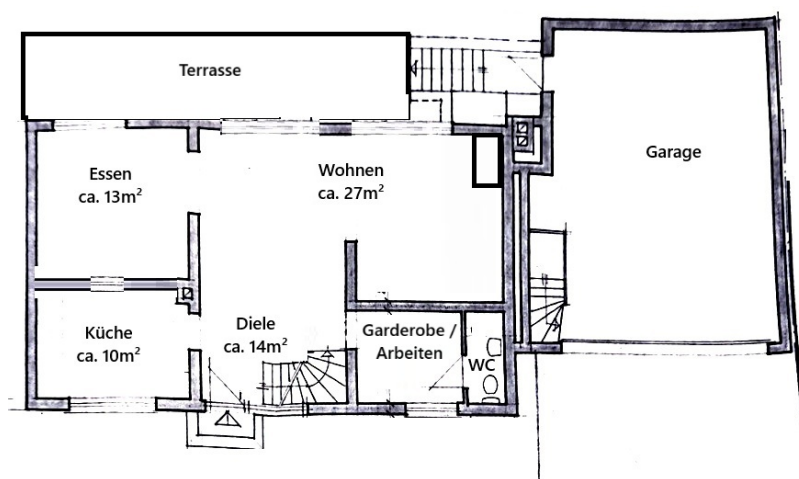
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

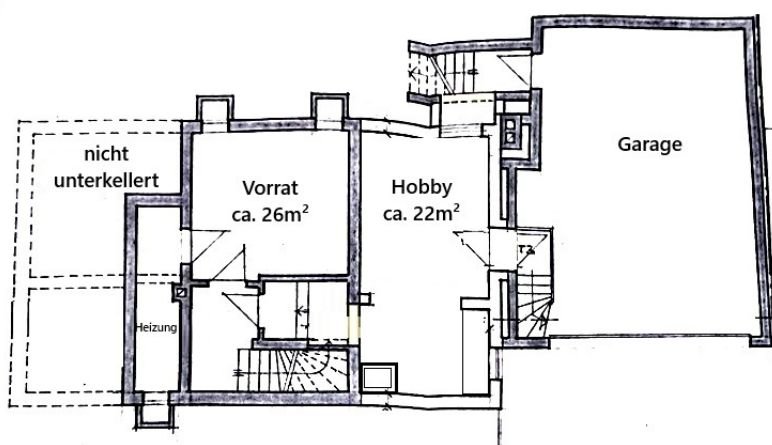
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

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: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

Una prima impressione

La felicità della famiglia inizia qui: una luminosa casa indipendente con un giardino ben progettato e pianeggiante, un garage doppio e puro comfort, proprio nel cuore di Usingen-Merzhausen, quartiere adatto alle famiglie. Questa casa solida, situata su un terreno di facile manutenzione, offre circa 145 metri quadrati di superficie abitabile, ambienti luminosi e una planimetria semplicemente funzionale. Costruita nel 1976, la proprietà è stata modernizzata negli ultimi anni in molti aspetti (come bagno, riscaldamento, finestre, pavimenti, terrazza e balcone), mentre altre aree sono ancora in attesa di un nuovo look. Questo vi offre l'opportunità di personalizzare la vostra nuova casa passo dopo passo, secondo i vostri desideri. Al piano terra, vi accoglie un'ampia zona giorno/pranzo open space con una splendida stufa in maiolica che diffonde un calore accogliente. Da qui, si accede direttamente all'ampia terrazza coperta, un luogo meraviglioso per rilassarsi, giocare o socializzare. La cucina è attualmente grezza, ma offre ampio spazio per una moderna cucina componibile su misura per i vostri gusti. Un bagno per gli ospiti e una stanza aggiuntiva, che può essere utilizzata come studio o come ampliamento della zona guardaroba, completano questo piano. La tromba delle scale vanta una scala in legno massello e ampie finestre. Tre camere da letto ben proporzionate, con soffitti alti e pavimenti in laminato, offrono ampio spazio per la famiglia. L'ampio bagno, illuminato dalla luce naturale, è stato modernizzato nel 2022 e presenta un design accattivante e una cabina doccia. Al piano seminterrato si trova anche un'ampia sala hobby, ben rifinita, con angolo cottura, zona soggiorno e doccia. È perfetta per ospitare gli ospiti o per gli hobby della famiglia. Una caratteristica particolarmente comoda è l'ampliamento del seminterrato, che offre accesso diretto al garage doppio con una porta elettrica. Due ulteriori posti auto antistanti completano l'offerta. Il giardino è meravigliosamente fruibile, piacevolmente gestibile e offre ai bambini molto spazio per giocare senza richiedere una manutenzione eccessiva. Nel complesso, la casa è in buone condizioni e ha una struttura solida: alcuni ammodernamenti sono già stati effettuati e altri possono essere implementati in base alle vostre preferenze individuali. Ideale per le famiglie che apprezzano una casa luminosa e amano creare qualcosa di proprio. Non perdere l'occasione di visitare l'immobile. Non vediamo l'ora di sentirti!

Codice oggetto: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

Dettagli dei servizi

- Massivbauweise
- Kachelofen (digital steuerbar)
- modernisiertes Tageslicht-Duschbad mit bodentiefer Dusche und Einbauschränk
- Gäste-WC
- zweifach verglaste Kunststofffenster (aus 1990, mit Holzdekor)
- manuelle Rollläden
- Gasheizung aus 2018
- teilweise erneuerte Heizkörper
- Laminatböden im Obergeschoss, Fliesen im Erdgeschoss
- überdachte, erneuerte Terrasse
- Balkon
- Zisterne
- Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie zwei zusätzliche Stellplätze davor

Codice oggetto: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

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: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 189.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
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: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

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