

Usingen – Merzhausen

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Doppelgarage in ruhiger familienfreundlicher Umgebung

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



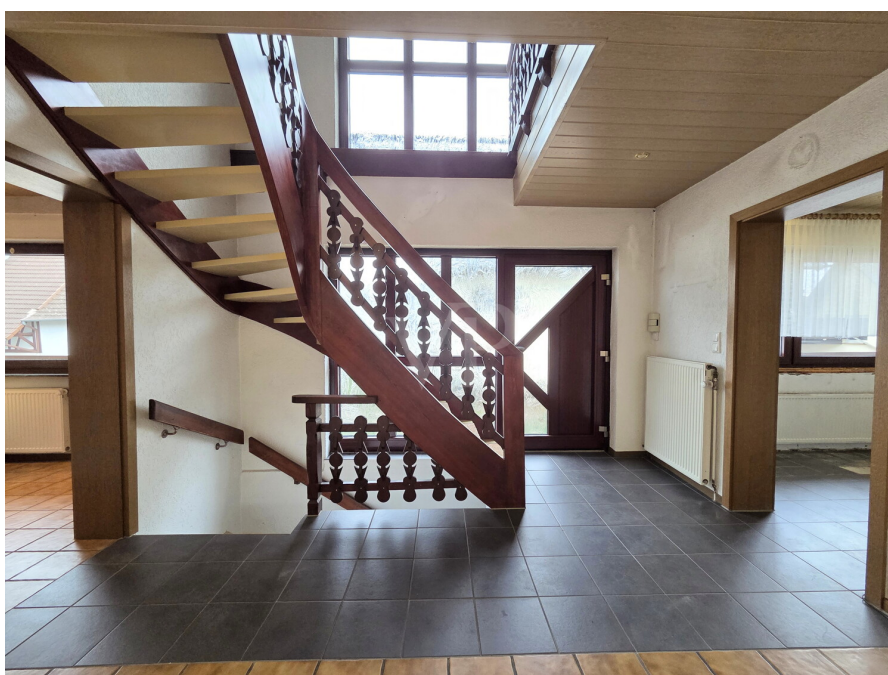
Codice oggetto: 25141058 - 61250 Usingen – Merzhausen

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.

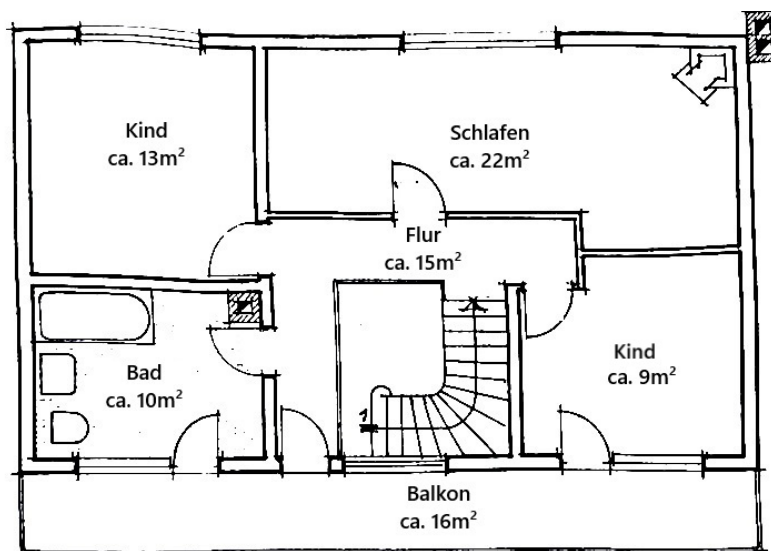
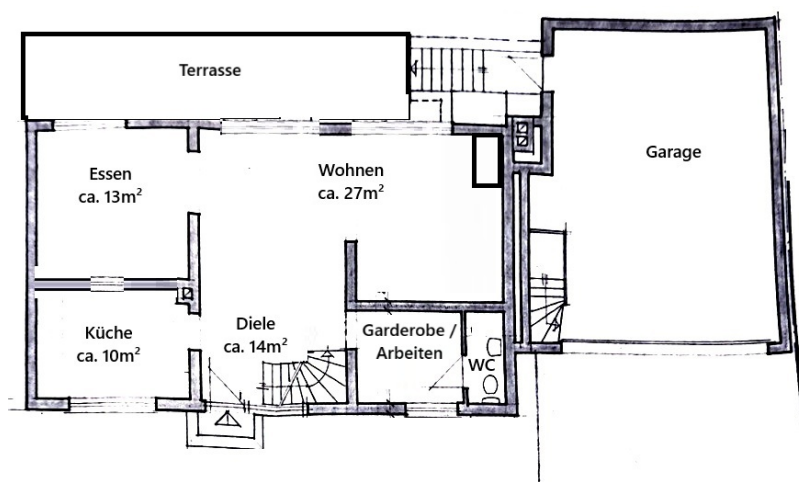
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

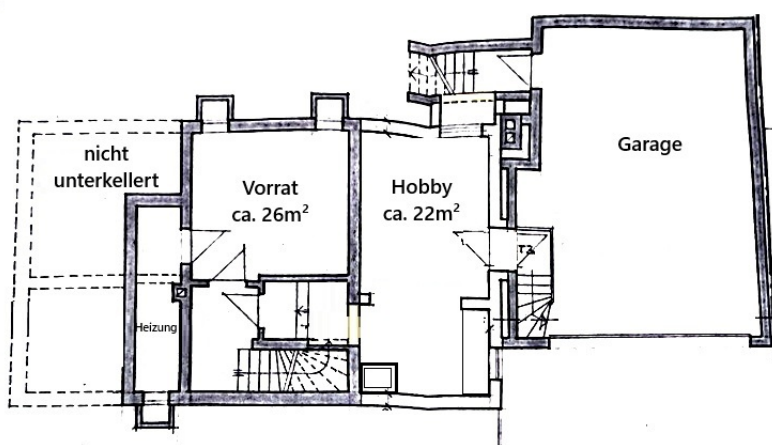
T.: 0800 - 333 33 09

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

Familienglück beginnt hier: ein lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit gut nutzbarem, ebenem Garten, mit Doppelgarage und Wohlfühlfaktor pur- mitten im familienfreundlichen Usingen-Merzhausen.

Auf dem pflegeleicht angelegten Grundstück präsentiert sich das massiv gebaute Haus mit rund 145m² Wohnfläche, hellen Räumen und einem Grundriss, der einfach passt. Die Immobilie wurde 1976 errichtet und in den letzten Jahren bereits in vielen Bereichen (wie bspw. Bad, Heizung, Fenster, Fußböden, Terrasse, Balkonbelag) modernisiert - andere Bereiche warten noch auf frischen Glanz. So haben Sie die Chance, Ihr neues Zuhause Schritt für Schritt nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger, offen gestalteter Wohn-/Essbereich mit einem schönen Kachelofen, der für wohlige Wärme sorgt.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige überdachte Terrasse, ein wunderbarer Ort zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein.

Die Küche befindet sich aktuell im Rohzustand, bietet jedoch ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche ganz nach Ihrem Geschmack.

Ein Gäste-WC sowie ein weiterer Raum, der sich bspw. als Arbeitszimmer oder Erweiterung des Garderobenbereichs nutzen lässt, komplettieren diese Ebene.

Das Treppenhaus punktet mit massiver Holztreppe und großen Fensterelementen. Drei gut geschnittene Schlafzimmer mit angenehmer Deckenhöhe und Laminatböden bieten hier viel Platz für die Familie. Das geräumige Tageslichtbad wurde erst 2022 modernisiert und überzeugt mit ansprechender Gestaltung und bodengleicher Dusche.

Im Untergeschoss des Hauses steht Ihnen außerdem ein großer, wohnlich ausgebauter Hobbyraum mit Pantry-Küche, Sitzecke und Dusche zur Verfügung. Perfekt geeignet zur Unterbringung von Gästen oder die Hobbies der Familie.

Besonders praktisch: Der Keller wurde nachträglich erweitert und bietet direkten Zugang zur Doppelgarage mit elektrischem Tor. Zwei davor befindliche Stellplätze runden das Angebot ab.

Der Garten ist wunderbar nutzbar, angenehm überschaubar und bietet Kindern Platz zum Spielen, ganz ohne übermäßigen Pflegeaufwand.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand mit solider Substanz -

einige Modernisierungen sind bereits erfolgt, andere können Sie individuell nach Ihren Vorstellungen umsetzen. Ideal also für Familien, die Wert auf ein helles Zuhause legen und Freude daran haben, etwas Eigenes zu schaffen.

Versäumen Sie nicht die Chance auf eine Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 2000, 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