

Usingen

# Ampio bungalow con appartamento separato in posizione residenziale privilegiata con vista panoramica, terrazza, balcone, 2 garage

*Codice oggetto: 25141060*



**PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 209 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25141060 - 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: 25141060 - 61250 Usingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25141060	Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
Superficie netta	ca. 209 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	01.01.2026	Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Vani	7	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 80 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1986	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 25141060 - 61250 Usingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	150.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	17.11.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

Codice oggetto: 25141060 - 61250 Usingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25141060 - 61250 Usingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25141060 - 61250 Usingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25141060 - 61250 Usingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25141060 - 61250 Usingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25141060 - 61250 Usingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25141060 - 61250 Usingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25141060 - 61250 Usingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25141060 - 61250 Usingen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

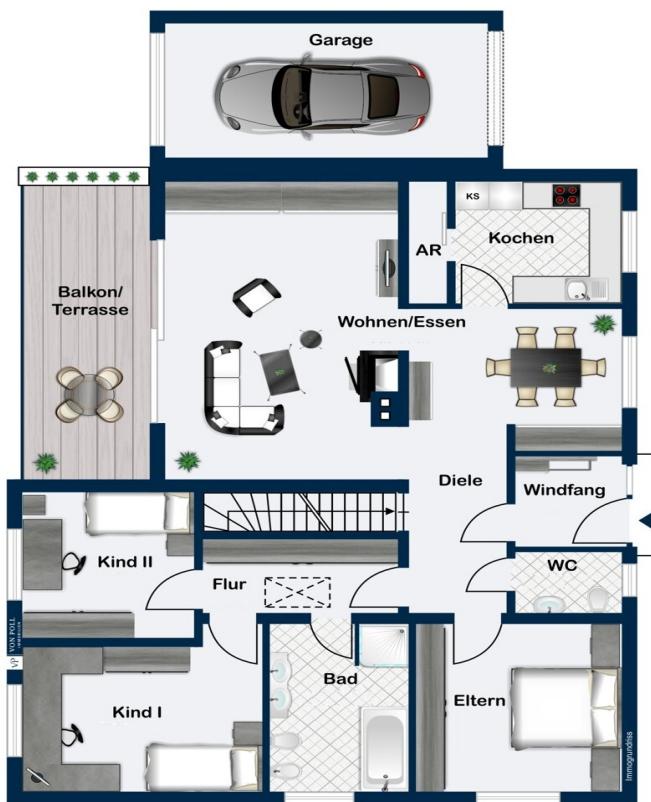
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

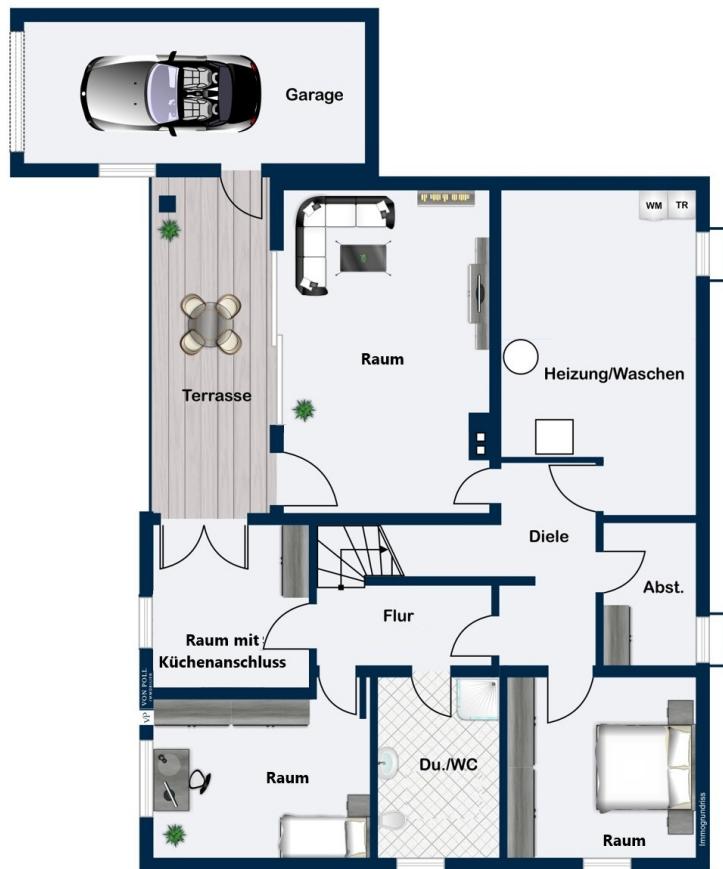
T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25141060 - 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: 25141060 - 61250 Usingen

## Una prima impressione

Situata nella rinomata zona residenziale di Schleichenbach 1 a Usingen, questa spaziosa casa indipendente dal design flessibile vanta una splendida vista panoramica. La proprietà, in stile bungalow, è costruita in modo solido e offre una zona giorno su un unico livello al piano terra. Rimarrete particolarmente colpiti dalla combinazione di una posizione privilegiata, ambienti luminosi e dalle proporzioni ideali e un ambiente tranquillo con vista che si estende fino al monte Feldberg. Al piano terra, la luminosa zona giorno con stufa a legna e accesso all'ampio balcone coperto, anch'esso con vista sul monte Feldberg, crea un'atmosfera accogliente tutto l'anno. Questo piano comprende anche una zona pranzo, una cucina, tre camere da letto e un ampio bagno con luce naturale. Il piano giardino ospita altri tre soggiorni e una camera con finiture confortevoli, alcuni con porte-finestre a tutta altezza, due delle quali si aprono sulla terrazza coperta. La più grande di queste stanze ha già un permesso commerciale, consentendo la possibilità di combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Un ampio bagno con doccia, illuminato naturalmente, completa questo piano. Una famiglia numerosa troverà qui ampio spazio, con numerose camere da letto. Il piano terra è adatto sia come appartamento indipendente per gli ospiti, sia come ampio ufficio per liberi professionisti e lavoratori autonomi, o come zona per gli ospiti/hobby. Dal punto di vista energetico, la casa è particolarmente interessante, poiché nel 2022 sono stati installati un nuovo impianto di riscaldamento a gas e un impianto di riscaldamento elettrico, che consentono di passare dall'uno all'altro in base alle esigenze. In tutta la casa, ad eccezione dei locali di servizio, si può godere del piacevole calore del riscaldamento a pavimento. A questo si aggiunge la stufa a legna in soggiorno, che contribuisce a creare un'atmosfera accogliente. È già presente una connessione in fibra ottica per internet ad alta velocità. All'esterno, il giardino anteriore, curato nei minimi dettagli, con garage e posto auto, è un vero punto di forza. Un secondo garage con vialetto separato e ulteriore accesso alla casa si trova nella parte inferiore del giardino. Il giardino offre ai bambini ampio spazio per giocare su due livelli. Questa è la posizione ideale per la vostra nuova casa confortevole, immersa nella natura della regione del Taunus, ma vicina a una rete infrastrutturale diversificata e vicina. Saremo lieti di mostrarvi personalmente questa proprietà e saremo lieti di rispondere alla vostra richiesta.

Codice oggetto: 25141060 - 61250 Usingen

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche (teilerneuerte E-Geräte, gepflegter Zustand)
- Speisekammer
- erneuerte weiße Zimmertüren und -rahmen
- Fußbodenheizung in Erdgeschoss und Gartengeschoss
- zeitloser Fliesenboden
- Gas-Brennwertherme aus 2022
- separate Elektroheizung
- abschließbare Kunststofffenster (2-fach, weiß)
- Rollläden (teilweise elektrisch)
- Kaminofen (Gas) im Wohnzimmer
- modernisiertes Tageslichtbad im EG mit Wanne und separater Dusche
- großer Einbauschrank im Schlaftrakt
- großer Balkon (Geländer mit Edelstahl-Milchglas-Umrandung erneuert) mit Überdachung
- große Gartenterrasse (weitestgehend überdacht)
- Dachboden
- Dachrinnen erneuert (Zink)
- Glasfaseranschluss
- erneuerte Zuwegung und Vorplatz vor dem Haus
- vollständig eingezäunter Garten
- zwei Garagen mit Sektionaltoren
- Stellplatz vor der Garage

Codice oggetto: 25141060 - 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. 20 Minuten) und Frankfurt (ca. 44 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: 25141060 - 61250 Usingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 150.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25141060 - 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](http://www.von-poll.com)