Usingen

Elegante casa a risparmio energetico (standard KfW55) con sauna, cucina attrezzata, garage e giardino idilliaco in una posizione ricercata

Codice oggetto: 25141034b

PREZZO D'ACQUISTO: 1.249.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 217 m^2 • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 551 m^2

Codice oggetto: 25141034b - 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: 25141034b - 61250 Usingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25141034b
Superficie netta	ca. 217 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2016
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.249.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 78 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25141034b - 61250 Usingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	23.06.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	20.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 25141034b - 61250 Usingen

La proprietà

Codice oggetto: 25141034b - 61250 Usingen

La proprietà

Codice oggetto: 25141034b - 61250 Usingen

La proprietà

Codice oggetto: 25141034b - 61250 Usingen

La proprietà

Codice oggetto: 25141034b - 61250 Usingen

La proprietà

Codice oggetto: 25141034b - 61250 Usingen

La proprietà

Codice oggetto: 25141034b - 61250 Usingen

La proprietà

Codice oggetto: 25141034b - 61250 Usingen

La proprietà

Codice oggetto: 25141034b - 61250 Usingen

La proprietà

Codice oggetto: 25141034b - 61250 Usingen

La proprietà

Codice oggetto: 25141034b - 61250 Usingen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

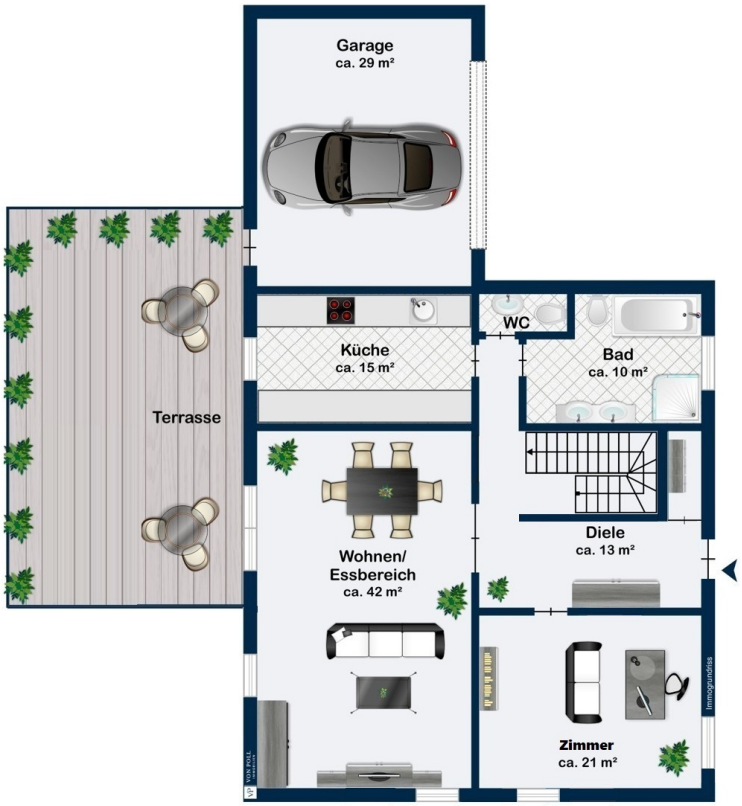
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

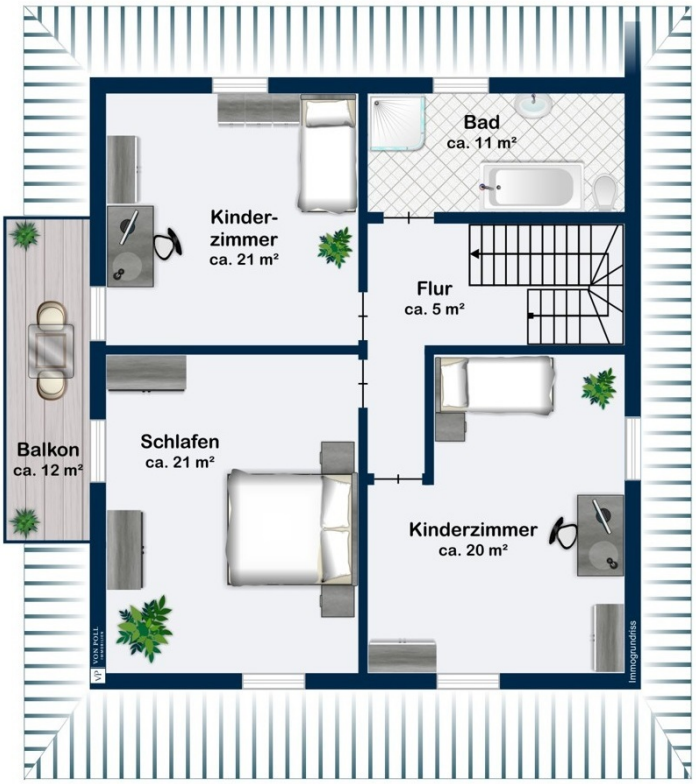
T.: 0800 - 333 33 09

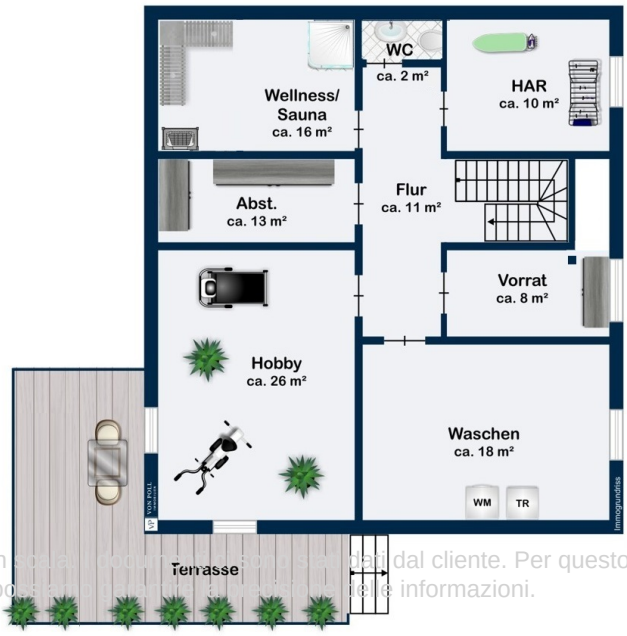
www.von-poll.com

Codice oggetto: 25141034b - 61250 Usingen

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. Le misure sono state rilevate dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la correttezza delle informazioni.

Codice oggetto: 25141034b - 61250 Usingen

Una prima impressione

Situata in una delle zone residenziali più ambite di Usingen, questa casa indipendente praticamente nuova si presenta come una combinazione vincente di architettura moderna, caratteristiche esclusive e un concetto abitativo funzionale. Immersa in un quartiere tranquillo e ben curato, la proprietà offre una casa per chi apprezza il comfort, il design e la sostenibilità. Con una superficie abitabile di circa 217 m², la casa vanta sei ampie e luminose stanze, offrendo a coppie e famiglie una casa elegante e dal design curato. La sala hobby al piano seminterrato è stata rifinita con finiture di pregio ed è inclusa nel calcolo della superficie abitabile, così come la terrazza e il balcone in comune. La zona giorno e pranzo open space con finestre a tutta altezza e accesso alla terrazza parzialmente coperta esposta a sud-ovest costituisce il cuore della casa. Il gioco di luce, spazio e vista sul verde circostante crea un'atmosfera invitante che coniuga spaziosità e comfort. La moderna cucina attrezzata con elettrodomestici di marca di alta qualità è in ottime condizioni e, con accesso diretto all'esterno, offre le condizioni ideali per trascorrere del tempo con la famiglia e gli amici. Il piano terra è progettato per una facile accessibilità, rendendolo ideale per una vita confortevole anche in età avanzata: ampie porte, un ingresso a livello e una cabina doccia nel luminoso bagno garantiscono un elevato livello di fruibilità quotidiana e comfort abitativo. Al piano superiore si trovano tre camere da letto luminose e spaziose, due delle quali con accesso al balcone soleggiato, e un elegante bagno con vasca e cabina doccia. Un ulteriore bagno al piano terra offre flessibilità e praticità su entrambi i livelli abitativi. Il seminterrato offre un versatile ufficio o sala hobby e un'area benessere progettata con gusto con sauna e doccia a pioggia, perfetta per rilassarsi e ricaricarsi dopo una lunga giornata. Il giardino è splendidamente curato e tecnologicamente sofisticato: un impianto di irrigazione automatico con cisterna e una tenda da sole elettrica garantiscono praticità e una manutenzione agevole. La casa eccelle anche in termini di efficienza energetica. La combinazione di una pompa di calore aria-acqua, di una ventilazione controllata con recupero di calore e di un impianto fotovoltaico e solare termico per la produzione di acqua calda consente di raggiungere lo standard KfW 55 e la classe di efficienza energetica A+. Una wallbox per veicoli elettrici e una connessione in fibra ottica completano il concetto energetico orientato al futuro. L'immobile è in ottime condizioni e può essere occupato in tempi brevi, previo accordo individuale. Un ampio garage e tre posti auto esterni offrono ampio spazio per i vostri veicoli. Scoprite di persona le caratteristiche di alta qualità e l'eccezionale qualità abitativa di questa straordinaria casa durante una visita di persona.

Codice oggetto: 25141034b - 61250 Usingen

Dettagli dei servizi

- KfW 55 - Haus, Energieeffizienzklasse A+
- hochwertige Fliesen, Fußbodenheizung sowie elektrische Rollläden im gesamten Haus
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- bodentiefe Fenster mit Rollläden im Erdgeschoss
- Gäste-WC mit Tageslicht
- elegante Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten und Zugang nach draußen
- breite Türzargen, ebenerdiger Eingangsbereich und bodentiefe Dusche für barrierefreies Wohnen im Erdgeschoss
- elegantes Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- drei Zimmer im Obergeschoss, zwei davon mit Zugang auf den schönen Sonnenbalkon mit Außenbeleuchtung
- ein weiteres Duschbad im Obergeschoss mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- Hobbyraum/Büro im Untergeschoss mit Blick auf eine weitere uneinsehbare Terrasse
- Wellnessraum mit Dusche und Sauna
- Gäste-WC
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und steuerbarer Frischluftzufuhr
- Photovoltaikanlage mit 10kWh Speicher
- Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen
- Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung
- Glasfaseranschluss vorhanden
- schön angelegter und pflegeleichter Garten mit Bewässerungsanlage und einer ca. 3.500L Zisterne mit elektrischer Pumpe
- elektrische Markise zur Überdachung der Terrasse
- große Garage mit elektrischem Tor sowie drei weiteren Stellplätzen davor

Codice oggetto: 25141034b - 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: 25141034b - 61250 Usingen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 20.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25141034b - 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