

Usingen

Zentral und ruhig gelegen: Mediterranes EFH mit EBK, Kamin, Solar, Fbhzg., Garage und Stellplatz

Codice oggetto: 26141013



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 659.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 187 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 508 m²

Codice oggetto: 26141013 - 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: 26141013 - 61250 Usingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26141013
Superficie netta	ca. 187 m²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2003
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	659.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 59 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26141013 - 61250 Usingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	86.52 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	26.04.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

Codice oggetto: 26141013 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141013 - 61250 Usingen

La proprietà



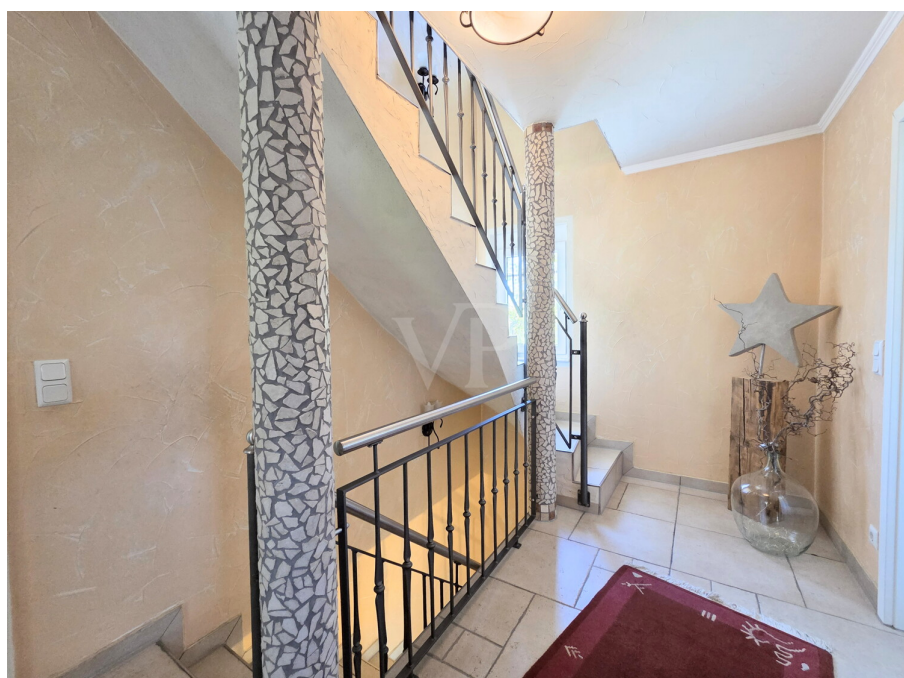
Codice oggetto: 26141013 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141013 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141013 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141013 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141013 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141013 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141013 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141013 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141013 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141013 - 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

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

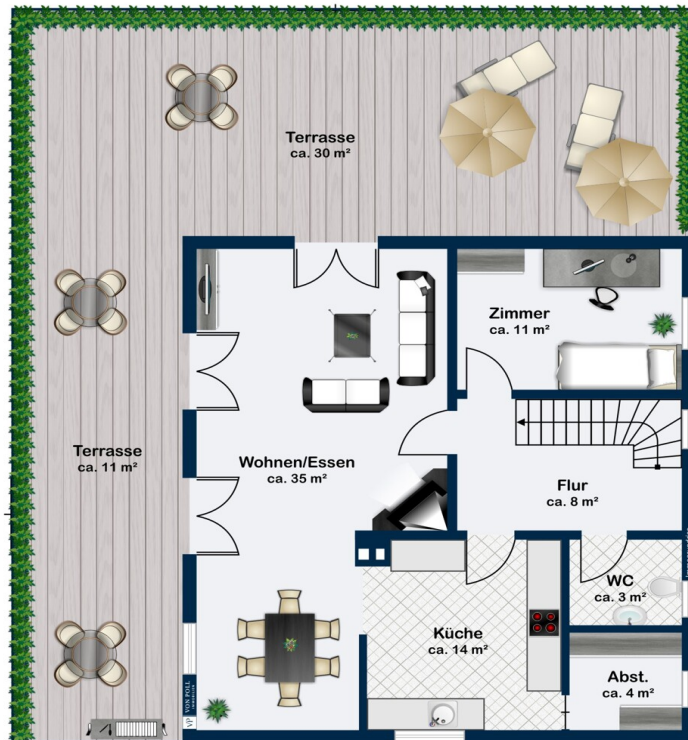
T.: 06081 - 96 53 02 0

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen
hochtaunus@von-poll.com | www.von-poll.com/hochtaunus

Codice oggetto: 26141013 - 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: 26141013 - 61250 Usingen

Una prima impressione

Im Herzen von Usingen, fußläufig entfernt zu Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten und dennoch ruhig gelegen, vereint dieses charmante Einfamilienhaus zentrale Lage mit wohltuender Ruhe.

Das in 2003 massiv gebaute Haus überzeugt durch seinen konsequent mediterranen Stil. Bereits die beiden markanten Säulen am Eingangsbereich setzen ein stilvolles Statement und führen die architektonische Linie harmonisch durch das gesamte Haus fort.

Auf ca. 187m² befinden sich neben dem großzügigen Wohn-Essbereich insgesamt 5 Schlafzimmer, 2 Bäder und ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine klassische und zugleich komfortable Raumaufteilung: Drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer befinden sich auf einer Ebene und bieten ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Eine offene Küche mit angrenzendem Vorratsraum geht fließend in den großzügigen Ess- und Wohnbereich über. Der Kamin sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre, während der direkte Zugang zur Terrasse und in den Garten ein nahtloses Wohnerlebnis zwischen Innen- und Außenbereich ermöglicht.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die Fußbodenheizung im gesamten Haus, die eine gleichmäßige und angenehme Wärme garantiert.

Der Außenbereich überzeugt mit einer sonnigen Terrasse im Erdgeschoss sowie einem gepflegten Garten mit viel Privatsphäre – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden. Der Balkon im Obergeschoss komplettiert das attraktive Gesamtbild.

Das Untergeschoss bietet neben dem Hauswirtschaftsraum zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Raum: Ein wohnlich ausgebautes Zimmer wird derzeit als Büro bzw. Gästezimmer genutzt. Darüber hinaus steht ein großzügiger Hobbyraum zur Verfügung, der aktuell als Musikstudio dient und flexibel gestaltet werden kann. Hier gibt es einen direkten Zugang zur Garage am Haus. Darüber hinaus gibt es einen weiteren Stellplatz vor dem Haus.

Ein stilvolles Zuhause mit mediterranem Flair, durchdachter Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für alle, die zentrales Wohnen mit Ruhe und Komfort verbinden möchten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Codice oggetto: 26141013 - 61250 Usingen

Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- überall Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- 2 Bäder und ein Gäste-WC:
- Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Dusche im Obergeschoss
- weiteres Duschbad im Untergeschoss
- großer, flexibel nutzbarer Hobbyraum im Untergeschoss
- geräumiges Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zu Terrasse und Garten
- Terrasse im Erdgeschoss und Balkon im Obergeschoss
- Laminat in allen Schlafzimmern
- durchgehend heller Fliesenboden in der Küche und den Wohnräumen im Erdgeschoss
- Solarthermie zur Warmwasserunterstützung
- 5000l Zisterne zur Gartenbewässerung
- Gartenhäuschen
- Garage und ein zusätzlicher Stellplatz

Codice oggetto: 26141013 - 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: 26141013 - 61250 Usingen

Ulteriori informazioni

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: 26141013 - 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