

Usingen

## Casa da sogno per famiglie con appartamento separato, camino, garage e 2 posti auto in una posizione centrale e residenziale

Codice oggetto: 25141066



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

PREZZO D'AFFITTO: 1.950 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 274 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25141066 - 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: 25141066 - 61250 Usingen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25141066                             |
| Superficie netta    | ca. 200 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| DISPONIBILE DAL     | 21.11.2025                           |
| Vani                | 9                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1984                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                       |                                                                                 |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'affitto                      | 1.950 EUR                                                                       |
| Costi aggiuntivi                      | 50 EUR                                                                          |
| Casa                                  | Porzioni di bifamiliari                                                         |
| Modernizzazione /<br>Riqualificazione | 2014                                                                            |
| Stato dell'immobile                   | Curato                                                                          |
| Tipologia costruttiva                 | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda                      | ca. 50 m²                                                                       |
| Caratteristiche                       | Terrazza, Bagni di<br>servizio, Caminetto,<br>Giardino / uso<br>comune, Balcone |

Codice oggetto: 25141066 - 61250 Usingen

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           |                                                       |                                     |
| Certificazione energetica valido fino a | 14.03.2031    | Consumo finale di energia                             | 87.60 kWh/m²a                       |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
|                                         |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1984                                |

Codice oggetto: 25141066 - 61250 Usingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25141066 - 61250 Usingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25141066 - 61250 Usingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25141066 - 61250 Usingen

## La proprietà



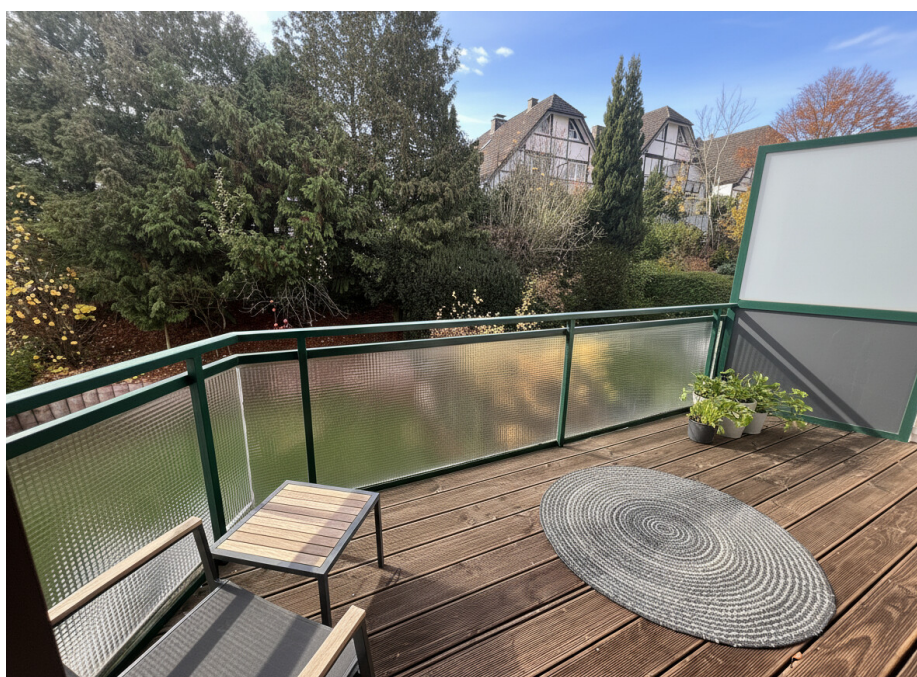
Codice oggetto: 25141066 - 61250 Usingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25141066 - 61250 Usingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25141066 - 61250 Usingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25141066 - 61250 Usingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25141066 - 61250 Usingen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich,  
entwickeln eine Ihrem Objekt  
angepasste Verkaufsstrategie  
und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

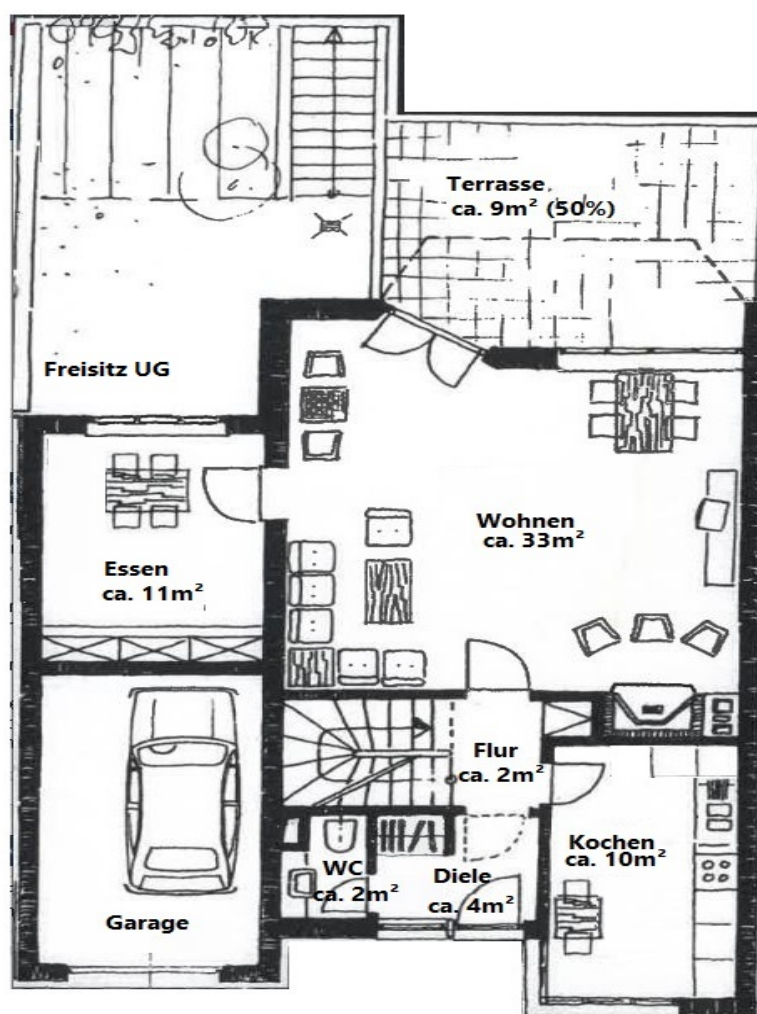
**0800 – 333 33 09**

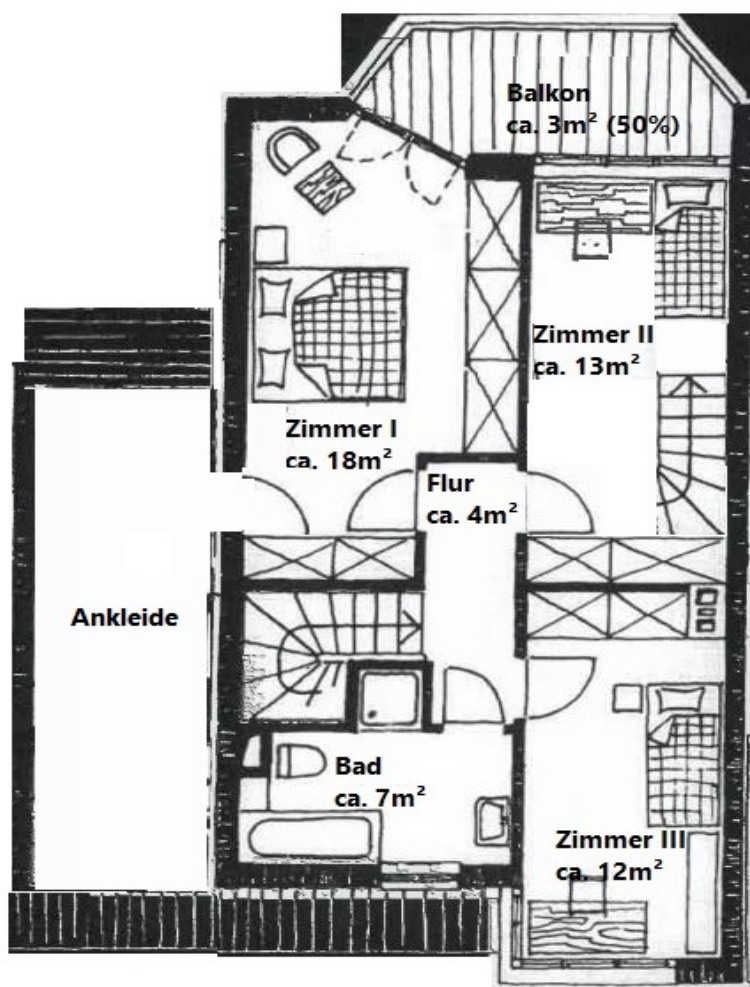
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

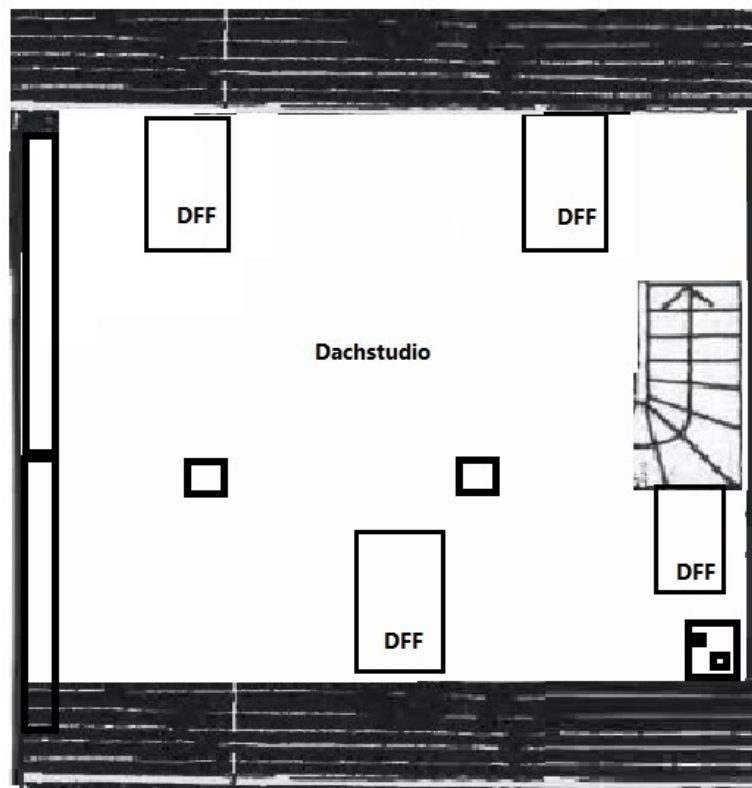
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

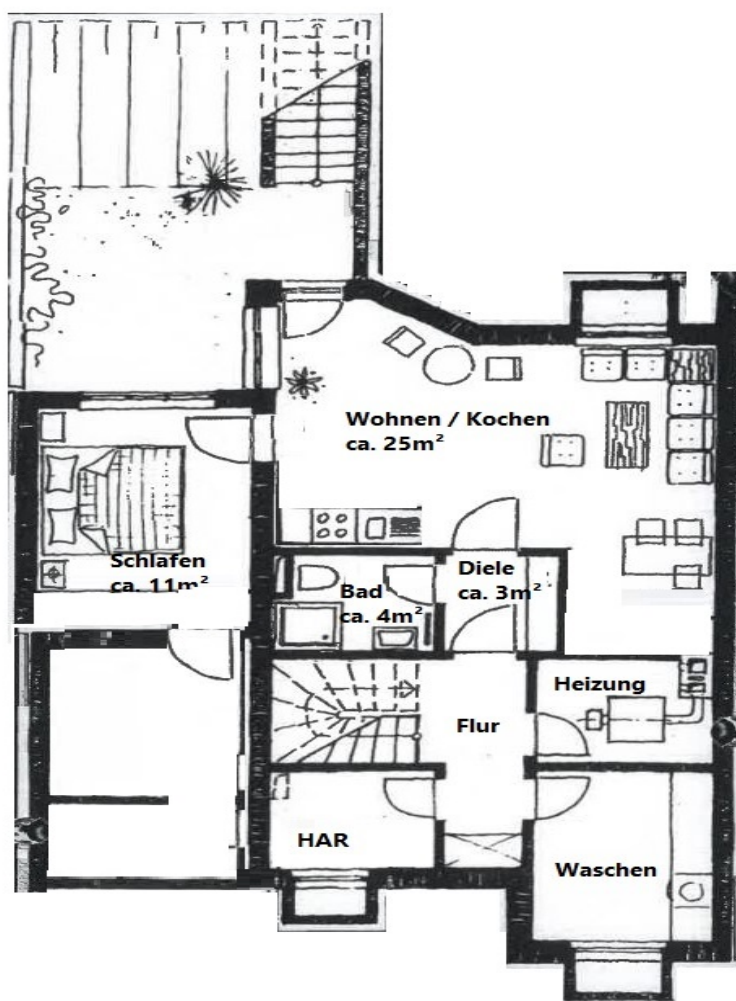
Codice oggetto: 25141066 - 61250 Usingen

## 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: 25141066 - 61250 Usingen

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa bifamiliare con appartamento indipendente si trova in una zona residenziale popolare e adatta alle famiglie nel centro di Usingen. La casa, solidamente costruita, meticolosamente mantenuta e ristrutturata, si trova a pochi passi dalla stazione ferroviaria, dalla scuola, dall'asilo e dai negozi. È in ottime condizioni, consentendo di trasferirsi immediatamente senza ulteriori preparativi. Con il suo luminoso bilocale al piano seminterrato, questa proprietà è ideale non solo per famiglie con bambini, ma anche per lavoratori autonomi che necessitano di un proprio spazio ufficio. C'è anche ampio spazio per ospiti o ragazze alla pari. Quattro o cinque camere da letto, due bagni più un bagno per gli ospiti e numerosi locali di servizio offrono soluzioni abitative estremamente flessibili per la vostra famiglia. Nei mesi più freddi, il camino aperto nella zona giorno offre un calore accogliente. L'intera proprietà è rifinita con standard molto elevati ed è in condizioni eccellenti e ben tenute. Molti dettagli curati contribuiscono all'eccezionale fascino di questa proprietà. L'area esterna vanta un'ampia terrazza con giardino e tenda da sole, una terrazza più piccola di fronte all'appartamento indipendente e un giardino rigoglioso. Dall'ampio balcone al piano superiore si può godere della vista sul giardino. Per i vostri veicoli sono disponibili un garage con porta automatica e due ulteriori posti auto esterni. Riscaldamento (gas) ed elettricità sono registrati e pagati dagli inquilini stessi. La casa è disponibile per l'occupazione immediata. Scoprite di persona cosa ha da offrire questa attraente proprietà e fissate un appuntamento per una visita con noi. Non vediamo l'ora di ricevere la vostra chiamata!

Codice oggetto: 25141066 - 61250 Usingen

## Dettagli dei servizi

- hochwertige Haustüranlage mit Sicherheitsverriegelung
- Fenster mit Sicherheitsverriegelung
- teils elektrische, teils manuelle Rollläden
- hochwertige Insektenschutzgitter an einigen Fenstern
- Feinsteinzeugfliesen in der Diele, Gäste-WC und Bad im 1.OG
- Laminat- und Vinylparkettböden (neuer Laminatboden im Dachstudio)
- großzügiges Dachstudio mit maßgefertigtem Einbauschränk und Abseiten für weiteren Stauraum
- offener Kamin im Wohnbereich
- Gäste-WC
- Familienbad im 1.OG mit Wanne und Dusche
- Duschbad im Gartengeschoss
- Terrasse mit Markise
- Freisitz vor der Einliegerwohnung
- Garage mit elektrischem Sektionaltor sowie zwei Außenstellplätze
- Vorgarten

Codice oggetto: 25141066 - 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. Ebenso sind sämtliche Schulformen mit gutem Ansehen und Kindergärten vorzufinden.

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 durch die direkte Nähe zur Natur und die gepflegte Nachbarschaft in einem Ortsteil von Usingen 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: 25141066 - 61250 Usingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.3.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 87.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25141066 - 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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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