

Usingen - Wernborn

Modernisierte 4,5-Zimmer-Wohnung mit Gartenmitbenutzung – lichtdurchflutet & familiengerecht

Codice oggetto: 26141005



PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m² • VANI: 4.5

Codice oggetto: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

- **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: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26141005
Superficie netta	ca. 145 m²
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1978

Prezzo d'acquisto	329.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune

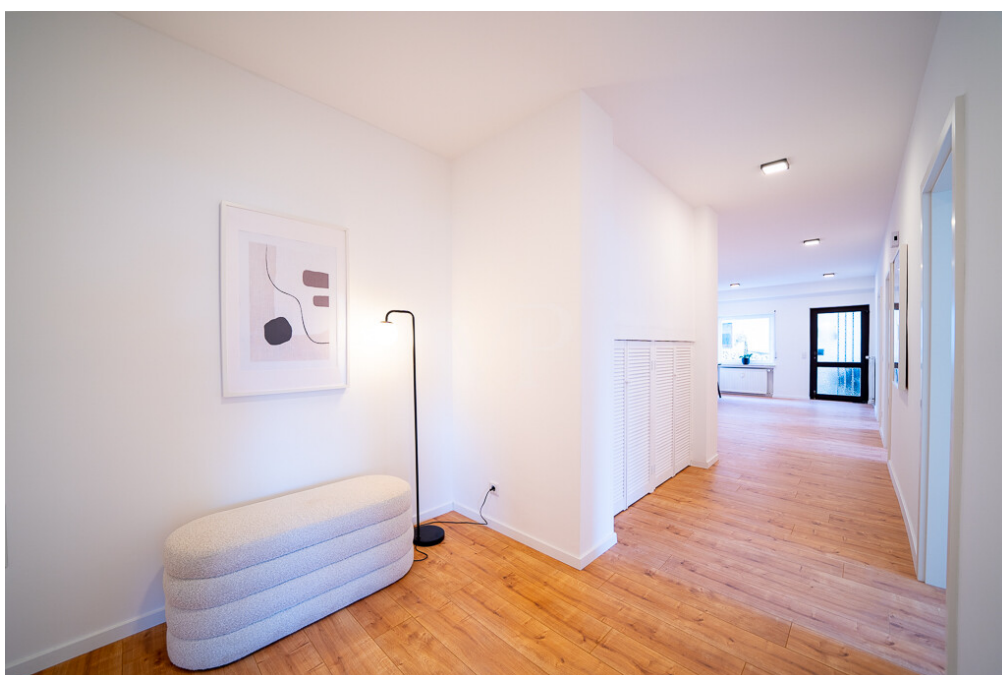
Codice oggetto: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	99.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	26.05.2027	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

La proprietà



Codice oggetto: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

La proprietà



Codice oggetto: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

La proprietà



Codice oggetto: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

La proprietà



Codice oggetto: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

La proprietà



Codice oggetto: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

La proprietà



Codice oggetto: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

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: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

La proprietà



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

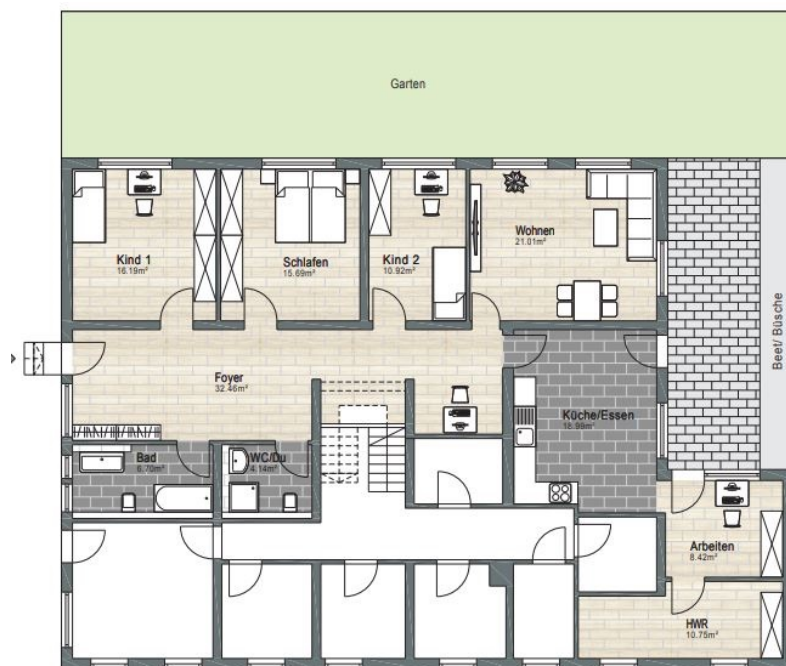
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06081 - 96 53 02 0

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

Codice oggetto: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

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: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

Una prima impressione

In ruhiger und naturnaher Lage des begehrten Usinger Ortsteils Wernborn erwartet Sie diese großzügige 4,5-Zimmer-Souterrainwohnung in einer gepflegten kleinen Wohneinheit. Die Umgebung besticht durch viel Grün und eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre, die das Leben im Taunus besonders reizvoll macht.

Die Wohnung präsentiert sich hell, freundlich und ausgesprochen einladend. Bereits beim Betreten vermittelt der großzügige Eingangsbereich ein offenes Raumgefühl und unterstreicht die harmonische Gestaltung der gesamten Einheit.

Im Jahr 2022 wurde die Wohnung umfassend modernisiert und befindet sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand. Hochwertige Bodenbeläge, teilweise erneuerte Fenster, modernisierte Bäder und die geschmackvolle Ausführung der Renovierungsarbeiten schaffen ein stilvolles und zeitgemäßes Wohnambiente.

Von der Küche aus gelangen Sie direkt auf die gemeinschaftlich nutzbare Terrasse und den Garten – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien, naturnahe Momente und ein familienfreundliches Wohngefühl.

Praktischen Komfort bietet der innerhalb der Wohnung gelegene Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum bereitstellt.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Der bestehende Mietvertrag ist als Zeitmietvertrag gestaltet und läuft voraussichtlich bis zum Jahr 2027.

Insgesamt vereint diese modernisierte Wohnung großzügiges Wohnen, helle Räume und naturnahe Lage zu einem attraktiven Gesamtpaket – ideal für Familien oder Kapitalanleger, die Wert auf Qualität und Wohnkomfort legen.

Codice oggetto: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

Dettagli dei servizi

- **eigener Eingangsbereich**
- **überdurchschnittlich großes Foyer**
- **größtenteils Vinylboden in Parkettoptik anderweitig Keramikfliesen**
- **Tageslichtbad mit geräumiger Badewanne**
- **innenliegendes Duschbad**
- **teilweise neue 2-fach verglaste Kunststofffenster**
- **Terrassen-/Gartenmitbenutzung durch Gemeinschaftseigentum**

Codice oggetto: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

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 hingegen haben 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 hochmodernes Krankenhaus (Hochtaunus-Kliniken). 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 zum Wald 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 30 km 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: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

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: 26141005 - 61250 Usingen - Wernborn

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