

Usingen

Modernisierter großzügiger Bungalow in begehrter zentraler Wohnlage

Codice oggetto: 26141017



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 203 m² • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 455 m²

Codice oggetto: 26141017 - 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: 26141017 - 61250 Usingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26141017
Superficie netta	ca. 203 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6.5
Camere da letto	5.5
Bagni	2
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 68 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26141017 - 61250 Usingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo finale di energia	101.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.05.2036	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 26141017 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141017 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141017 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141017 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141017 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141017 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141017 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141017 - 61250 Usingen

La proprietà



Codice oggetto: 26141017 - 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.

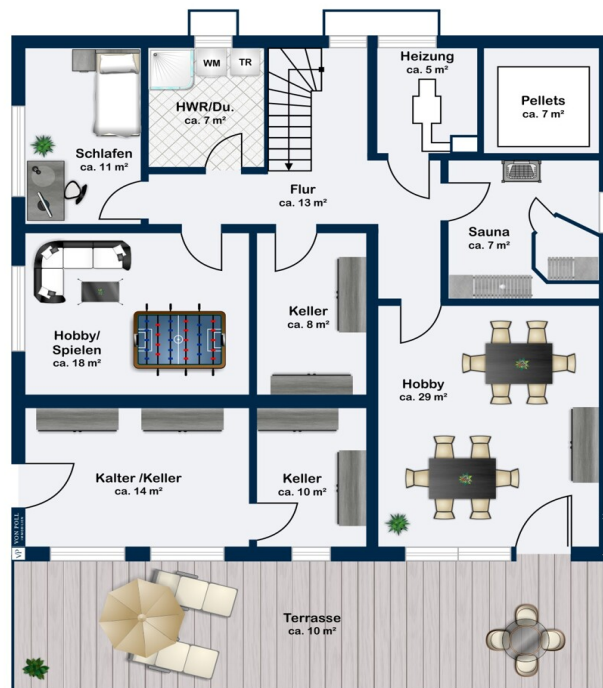
T.: 06081 - 96 53 02 0

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

Codice oggetto: 26141017 - 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: 26141017 - 61250 Usingen

Una prima impressione

In einer ruhigen und gefragten Wohnlage von Usingen präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus im Bungalowstil als ideales Zuhause für Familien oder Paare mit viel Platzbedarf. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, fußläufig erreichbarer Infrastruktur und der guten Anbindung an die Metropolregion Frankfurt am Main macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Gastronomie sowie der Bahnhof sind bequem zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen Anliegerstraße mit hoher Wohnqualität und einem angenehmen nachbarschaftlichen Umfeld.

Das in Massivbauweise errichtete Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde fortlaufend modernisiert. Zuletzt erfolgte im Jahr 2024 die Installation einer neuen Pelletheizung. Bereits 2021 wurde die Küche vollständig erneuert: inklusive Boden, Leitungen, Elektrik sowie abgehängter Decke mit LED-Spots. Der Außenbereich wurde 2016/17 neu angelegt.

Herzstück im Erdgeschoss ist der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang auf die großzügige, teilweise überdachte Balkonterrasse mit hochwertigem Bangkirai-Holzbelag und Markise. Freuen Sie sich auf entspannte Stunden im Freien und gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Besonderen Wohnkomfort bieten das geräumige Wannenbad nebst Gäste-WC im Erdgeschoss, ein weiteres Duschbad im Gartengeschoss sowie die ebenfalls im Gartengeschoss befindliche Sauna. Das Hauptbad im Erdgeschoss beeindruckt mit zeitlosem weißem Marmor und einer stilvollen schwarzen Spanndecke, die dem Raum eine exklusive Note verleiht.

Im Gartengeschoss eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem großzügigen Hobbyraum mit direktem Zugang zum Garten stehen hier zwei weitere Wohn- bzw. Schlafräume zur Verfügung – ideal als Gäste-, Arbeits- oder Jugendzimmer.

Auch technisch ist die Immobilie gut ausgestattet. Die 2024 installierte Pelletheizung sorgt für eine moderne und effiziente Wärmeversorgung. Ergänzend unterstützt eine Solarthermieanlage die Warmwasserbereitung. Überwiegend elektrische Rollläden sowie ein Kamerasystem rund um das Haus erhöhen Komfort und Sicherheit.

Der liebevoll angelegte Außenbereich bietet weitere Highlights: Eine gemauerte Feuerstelle mit dekorativer Umrandung und Schwenkgrill schafft den perfekten Rahmen für gesellige Grillabende und gemütliche Stunden im Garten. In den Sommermonaten kann hier ein Pool Groß und Klein erfreuen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz direkt am Haus.

Verpassen Sie die Chance nicht, in einer der begehrtesten Wohnlagen von Usingen sesshaft zu werden und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Codice oggetto: 26141017 - 61250 Usingen

Dettagli dei servizi

- **moderne Einbauküche mit Natursteinarbeitsplatte und Fliesenspiegel (nero assoluto), abgehängte Decke mit LED-Spots (alles in 2021 erneuert)**
- **2 Bäder und 1 Gäste-WC (weißer Marmor und schwarze Spanndecke im Hauptbad im Erdgeschoss)**
- **moderne weiße Zimmertüren**
- **Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen im Erdgeschoss**
- **überwiegend elektrische Rollläden**
- **Kameras rund ums Haus**
- **großer gefliester Hobbyraum mit Zugang zum Garten im Gartengeschoss**
- **2 weitere geflieste Wohn-/Schlafräume im Gartengeschoss**
- **Pelletheizung aus 2024**
- **Solarthermie zur Warmwasserunterstützung**
- **wertige 2-fach verglaste, wurfsichere Kunststofffenster aus 1997 (Panoramafenster im Wohnzimmer ausgenommen)**
- **geräumige, teilweise überdachte Balkonterrasse mit Bangkiraiholz und Markise im Erdgeschoss**
- **sonnige Gartenterrasse**
- **gemauerte Feuerstelle mit Schwenkgrill**
- **ausbaufähiges Dachgeschoss**
- **Garage und 1 Stellplatz**

Codice oggetto: 26141017 - 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 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: 26141017 - 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: 26141017 - 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