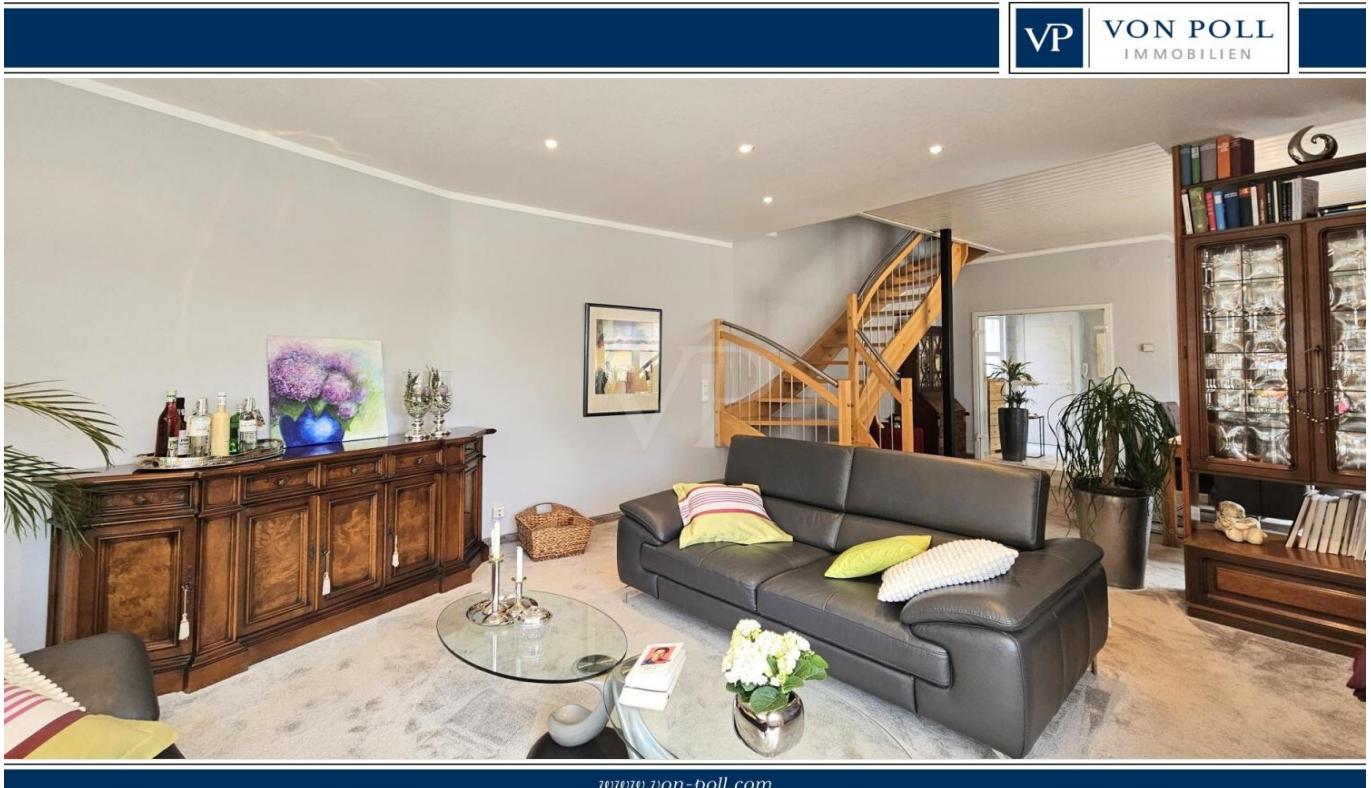


Usingen – Eschbach

Affascinante casa nel cuore del centro storico, con un'attraente e ampia terrazza sul tetto e garage

Codice oggetto: 25141044a



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 166 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 160 m²

Codice oggetto: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

- 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: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25141044a	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 166 m ²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde		
DISPONIBILE DAL	01.12.2025	Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 74 m ²
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Anno di costruzione	1920		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	145.90 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	30.07.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

Codice oggetto: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

La proprietà



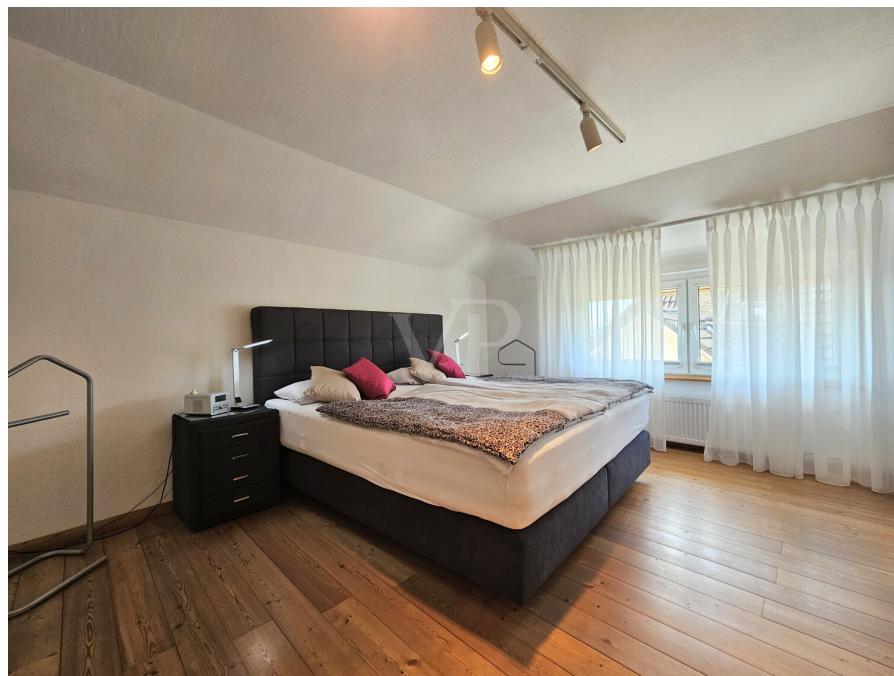
Codice oggetto: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

La proprietà



Codice oggetto: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

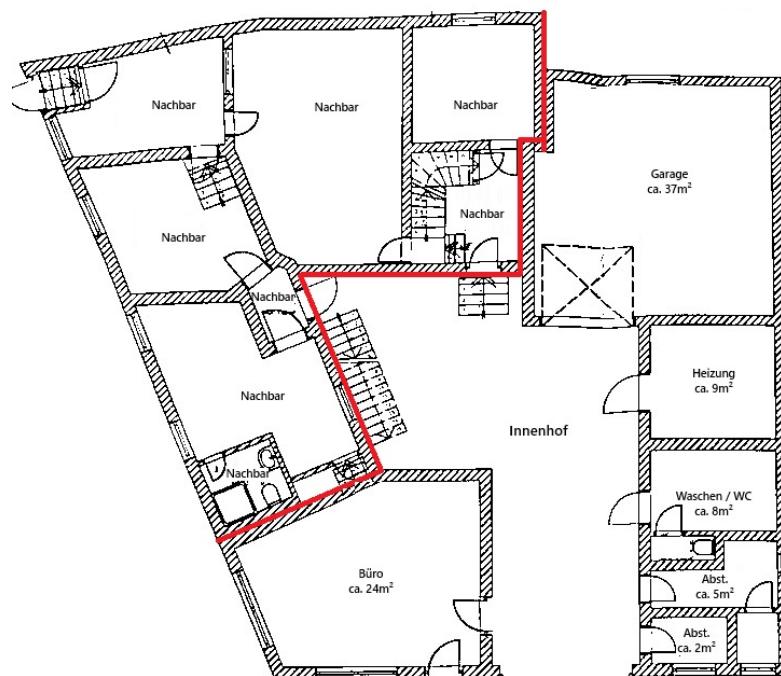
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

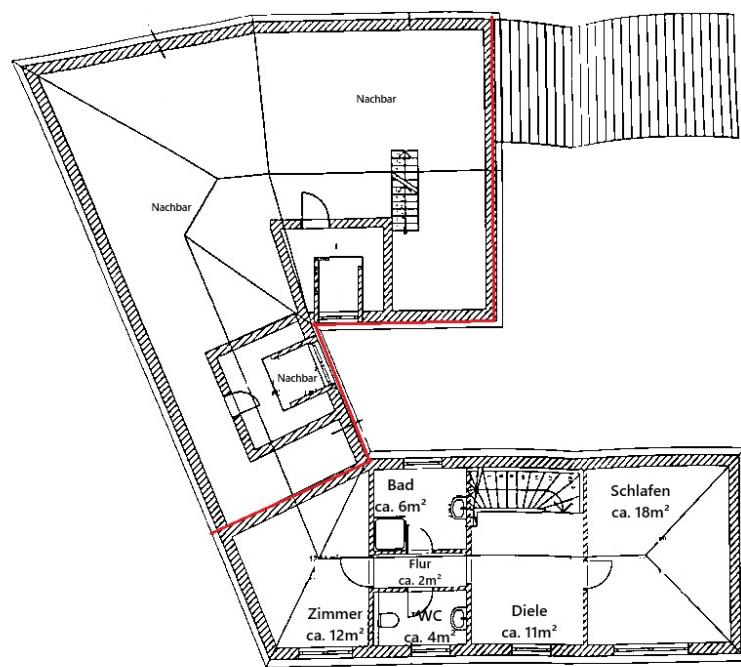
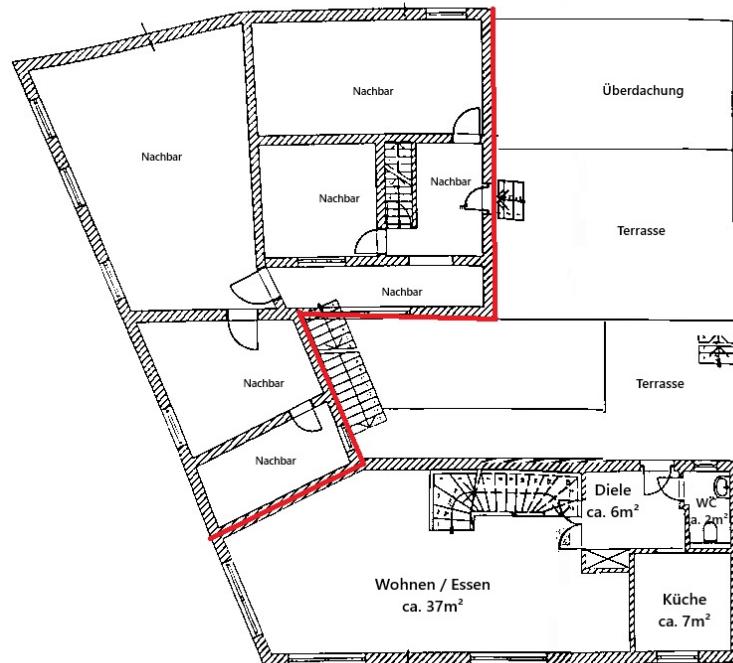
T.: 0800 - 333 33 09

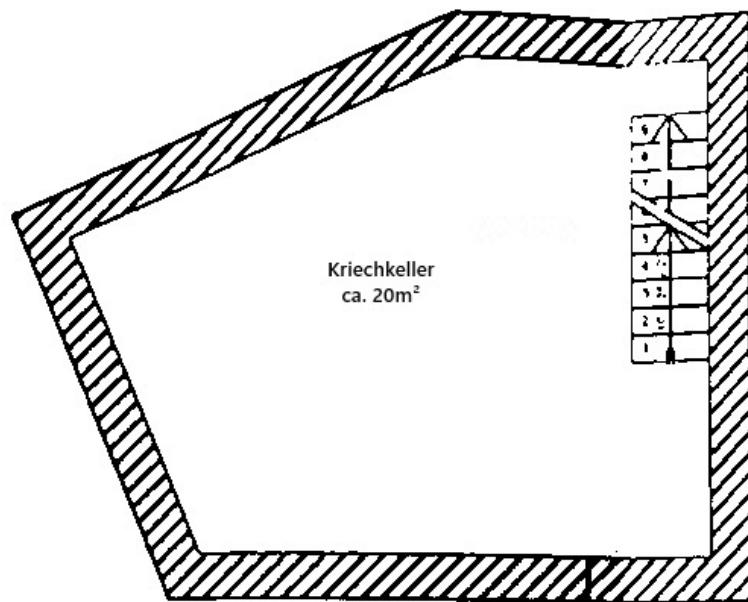
www.von-poll.com

Codice oggetto: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

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: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

Una prima impressione

Questa proprietà unica si trova nell'incantevole centro storico di Usingen-Eschbach, a pochi passi dalla scuola elementare, dall'asilo, dal panificio e dalla macelleria. Molti altri negozi e servizi sono raggiungibili in pochi minuti d'auto a Usingen. La posizione vanta un quartiere accogliente e un forte senso di comunità, dove i bambini possono crescere in un ambiente sicuro e stimolante, a stretto contatto con la natura. Allo stesso tempo, offre un facile accesso alla metropoli del Reno-Meno, Francoforte sul Meno, il cui centro città è a soli 35 minuti d'auto. Originariamente costruita intorno al 1900 e ulteriormente ristrutturata/ampliata tra il 1946 e il 1953, la casa è ora in buone condizioni e ampiamente modernizzata. Tra il 2010 e il 2015 sono stati eseguiti ampi lavori di ammodernamento e ristrutturazione: l'impianto di riscaldamento (compresi i radiatori), le finestre, la scala che conduce alla soffitta, il bagno e la cucina sono stati sostituiti, insieme all'impianto elettrico e alle tubature dell'acqua. Il tetto è stato isolato, le terrazze sono state piastrellate e il cortile è stato riasfaltato. La casa, con una superficie abitabile di circa 166 m², dispone di due camere da letto, un'ampia zona giorno/pranzo e un ampio ufficio. L'ufficio al piano terra potrebbe essere collegato alla zona giorno al piano superiore tramite una scala. Un punto di forza particolare sono le due terrazze! La più grande delle due, di circa 55 m², si estende su due livelli, è completamente coperta e offre un ambiente riparato per rilassarsi all'aperto e socializzare. La proprietà offre molteplici possibilità: come residenza per la famiglia, come investimento o come ufficio in casa. La connessione in fibra ottica esistente fornisce internet ad alta velocità. Un garage con porta sezionale elettrica e un ulteriore posto auto nel cortile recintato completano l'offerta. La proprietà sarà disponibile da dicembre di quest'anno. Non perdere l'occasione di visitarla: contattaci direttamente per fissare un appuntamento. Ti aspettiamo!

Codice oggetto: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

Dettagli dei servizi

- 2-fach verglaste weiße Kunststofffenster
- Einbauküche
- Einbaugarderobenschrank mit Spiegelfronten
- Einbaustrahler im Wohnbereich
- Plissees an den Fenstern im Wohnbereich
- schöne Holztreppe ins Dachgeschoss
- 1 Bad und Gäste-WC
- große überdachte Dachterrasse
- großer Bürraum im Erdgeschoss (von außen zugänglich)
- Garage mit elektrischem Sektionaltor und ein weiterer Stellplatz im abgeschlossenen Hof

Codice oggetto: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

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. 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: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 145.90 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25141044a - 61250 Usingen – Eschbach

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