

Usingen

# Stilvolles Effizienzhaus KfW55 mit Sauna, EBK, Garage und Gartenidylle in begehrter Lage

Número da propriedade: 25141034b



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

PREÇO DE COMPRA: 1.249.000 EUR • ÁREA: ca. 217 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 551 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25141034b - 61250 Usingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25141034b - 61250 Usingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25141034b
Área	ca. 217 m²
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	6
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	2016
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	1.249.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 78 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25141034b - 61250 Usingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Consumo final de energia	20.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	23.06.2035	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2016



Número da propriedade: 25141034b - 61250 Usingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25141034b - 61250 Usingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25141034b - 61250 Usingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25141034b - 61250 Usingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25141034b - 61250 Usingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25141034b - 61250 Usingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25141034b - 61250 Usingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25141034b - 61250 Usingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25141034b - 61250 Usingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25141034b - 61250 Usingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25141034b - 61250 Usingen

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

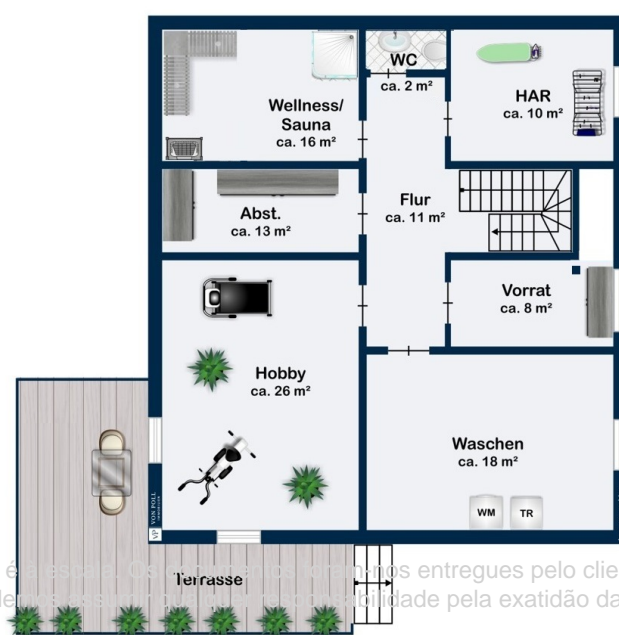
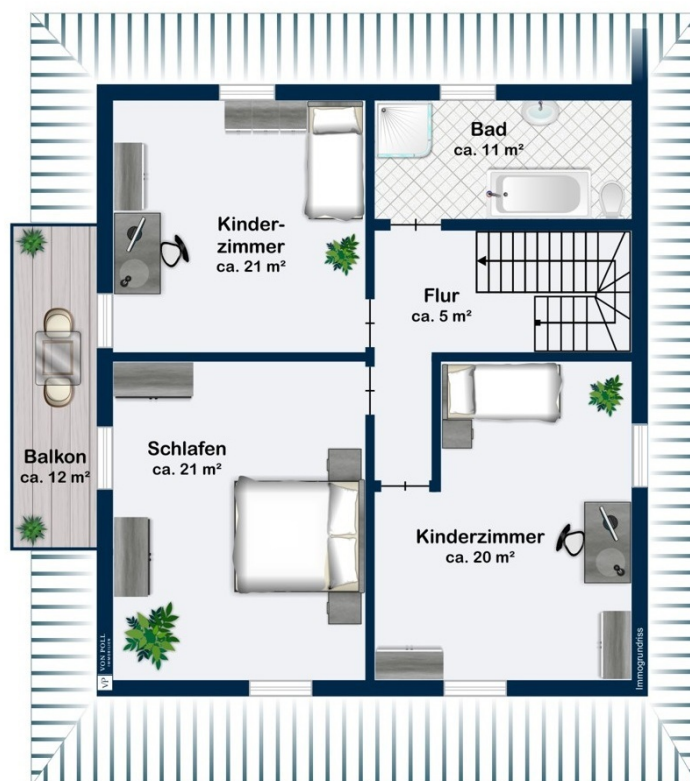
T.: 0800 - 333 33 09

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

Número da propriedade: 25141034b - 61250 Usingen

## Plantas dos pisos





Esta planta não é a escala. Os dados são os dados entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir a responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 25141034b - 61250 Usingen

## Uma primeira impressão

In einer der gefragtesten Wohnlagen Usingens präsentiert sich dieses nahezu neuwertige Einfamilienhaus als gelungene Kombination aus moderner Architektur, exklusiver Ausstattung und funktionalem Wohnkonzept. Eingebettet in eine ruhige, gepflegte Umgebung bietet die Immobilie ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Komfort, Design und nachhaltiges Wohnen legen.

Mit einer Wohnfläche von rund 217 m<sup>2</sup> überzeugt das Haus durch sechs großzügige, lichtdurchflutete Räume, die Paaren ebenso wie Familien ein stilvolles und durchdachtes Zuhause bieten. Der angegebene Hobbyraum im Untergeschoss ist wohnlich ausgebaut und wird – ebenso wie die anteiligen Terrassen- und Balkonflächen – in der Wohnfläche berücksichtigt.

Der offene Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und Zugang zur teilüberdachten Südwest-Terrasse bildet das Herzstück des Hauses. Die Verbindung von Licht, Raum und Blick ins Grüne schafft eine einladende Atmosphäre, die Großzügigkeit und Behaglichkeit vereint.

Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet durch den direkten Ausgang ins Freie ideale Voraussetzungen für gemütliche Stunden im Kreis von Familie und Freunden.

Das Erdgeschoss ist barrierearm gestaltet und somit bestens für komfortables Wohnen im Alter geeignet: breite Türen, ein ebenerdiger Eingangsbereich und eine bodengleiche Dusche im Tageslichtbad sorgen für ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit und Wohnkomfort.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle, geräumige Schlafzimmer – zwei davon mit Zugang zum sonnigen Balkon – sowie ein elegantes Badezimmer mit Badewanne und bodentiefer Dusche. Ein zusätzliches Bad im Erdgeschoss sorgt für Flexibilität und Bequemlichkeit auf beiden Wohnebenen.

Das Untergeschoss bietet neben einem vielseitig nutzbaren Arbeits- oder Hobbyraum einen geschmackvoll gestalteten Wellnessbereich mit Sauna und Schwalldusche – ideal, um nach einem langen Tag zu entspannen und neue Energie zu tanken.

Der Garten präsentiert sich liebevoll angelegt und technisch durchdacht: Eine

automatische Bewässerungsanlage mit Zisterne und eine elektrische Markise sorgen für Komfort und mühelose Pflege.

Auch in puncto Energieeffizienz überzeugt das Haus auf ganzer Linie. Die Kombination aus Luft-Wasser-Wärmepumpe, kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Photovoltaik- und Solaranlage zur Warmwassererzeugung ermöglicht den KfW-55-Standard und die Energieeffizienzklasse A+. Eine Wallbox für Elektrofahrzeuge sowie ein Glasfaseranschluss runden das zukunftsorientierte Energiekonzept ab.

Das Objekt befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und kann nach individueller Vereinbarung kurzfristig bezogen werden. Eine geräumige Garage sowie drei Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von der hochwertigen Ausstattung und der besonderen Wohnqualität dieses außergewöhnlichen Hauses.

Número da propriedade: 25141034b - 61250 Usingen

## Detalhes do equipamento

- KfW 55 - Haus, Energieeffizienzklasse A+
- hochwertige Fliesen, Fußbodenheizung sowie elektrische Rollläden im gesamten Haus
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- bodentiefe Fenster mit Rollläden im Erdgeschoss
- Gäste-WC mit Tageslicht
- elegante Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten und Zugang nach draußen
- breite Türzargen, ebenerdiger Eingangsbereich und bodentiefe Dusche für barrierefreies Wohnen im Erdgeschoss
- elegantes Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- drei Zimmer im Obergeschoss, zwei davon mit Zugang auf den schönen Sonnenbalkon mit Außenbeleuchtung
- ein weiteres Duschbad im Obergeschoss mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- Hobbyraum/Büro im Untergeschoss mit Blick auf eine weitere uneinsehbare Terrasse
- Wellnessraum mit Dusche und Sauna
- Gäste-WC
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und steuerbarer Frischluftzufuhr
- Photovoltaikanlage mit 10kWh Speicher
- Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen
- Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung
- Glasfaseranschluss vorhanden
- schön angelegter und pflegeleichter Garten mit Bewässerungsanlage und einer ca. 3.500L Zisterne mit elektrischer Pumpe
- elektrische Markise zur Überdachung der Terrasse
- große Garage mit elektrischem Tor sowie drei weiteren Stellplätzen davor



Número da propriedade: 25141034b - 61250 Usingen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25141034b - 61250 Usingen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 20.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25141034b - 61250 Usingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen  
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0  
E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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