

Usingen

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung: Renoviert & zentral mit 2 Tiefgaragenstellplätzen

Número de propiedad: 23141052e



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 249.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 87,19 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 23141052e - 61250 Usingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23141052e - 61250 Usingen

De un vistazo

Número de propiedad	23141052e
Superficie habitable	ca. 87,19 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1992
Tipo de aparcamiento	2 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	249.500 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 8 m²
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 23141052e - 61250 Usingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	13.08.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	130.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1992

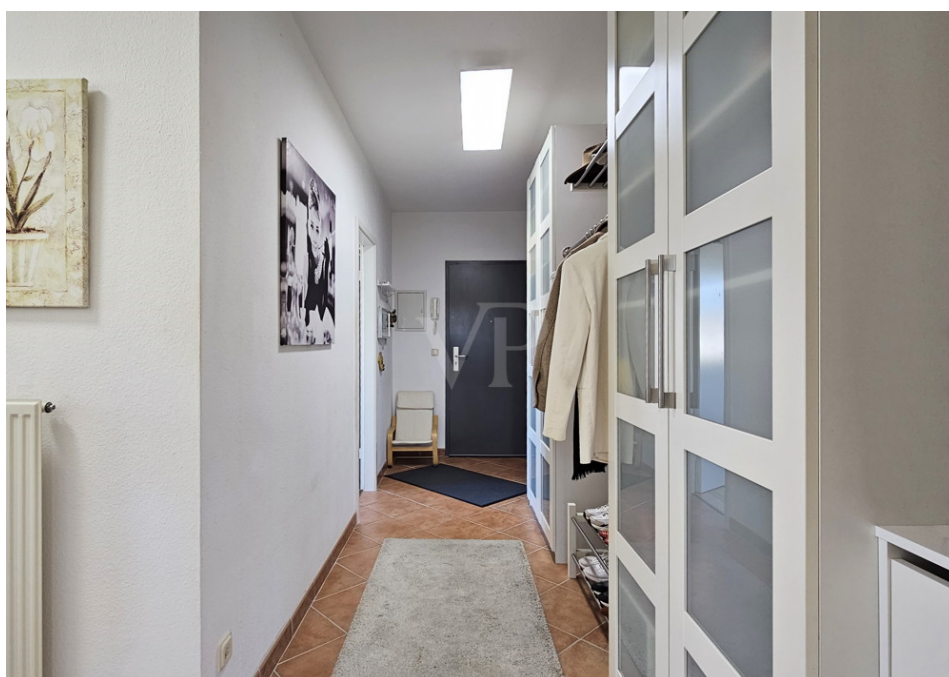
Número de propiedad: 23141052e - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 23141052e - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 23141052e - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 23141052e - 61250 Usingen

La propiedad



Número de propiedad: 23141052e - 61250 Usingen

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

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

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

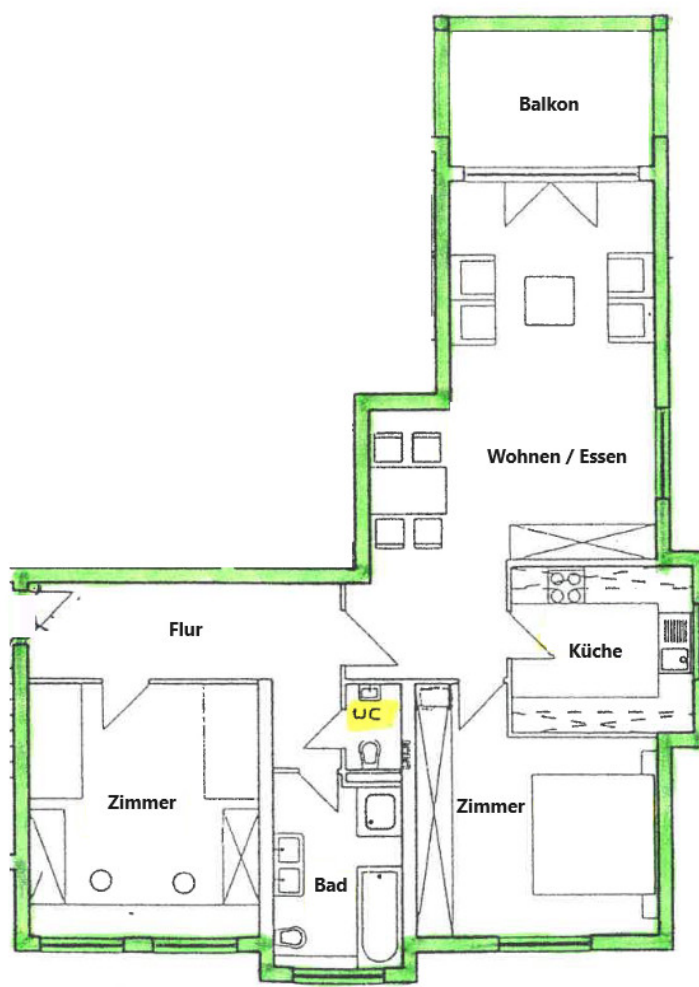
Hochtaunus: 06081 - 96 53 02 0 | Neu-Anspach: 06081 - 96 53 02 0

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | hochtaunus@von-poll.com
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | neu-anspach@von-poll.com

www.von-poll.com

Número de propiedad: 23141052e - 61250 Usingen

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23141052e - 61250 Usingen

Una primera impresión

Hell und großzügig geschnitten präsentiert sich diese ca. 87m² große Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 9-Parteien-Hauses im Zentrum von Usingen. Die Lage ist einfach perfekt, denn die Infrastruktur von Usingen mit Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, wie auch der Bahnhof, sind in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Stilvoller Charme mit Wohlfühlgarantie erwartet Sie: Die moderne Ausstattung, der offene helle Wohnbereich sowie eine rundum gelungene Raumaufteilung charakterisieren diese 3-Zimmer-Wohnung. Der offene, helle Wohn-Essbereich überzeugt mit neuem Laminatboden, einer großen Fensterfront und Zugang zum überdachten Südbalkon. In der geräumigen Einbauküche mit hellen Küchenfronten und stimmigem Laminatboden lässt es sich mit Freude kochen. Abgerundet wird dieses Angebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze, einen eigenen Kellerraum sowie durch einen gemeinschaftlich genutzten Waschkeller und einen Fahrradraum. Diese charmante Wohnung verbindet modernen Komfort, behagliches Wohnen und geschmackvollen Chic mit einer sehr beliebten Lage und eignet sich somit optimal für Singles, Paare, Familien mit einem Kind sowie für Kapitalanleger. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número de propiedad: 23141052e - 61250 Usingen

Detalles de los servicios

- moderne, helle Küche
- geräumige Diele mit Platz für Schuh- und Garderobenschränke
- Fliesen in Küche, Flur, Bad und Gäste-WC
- Laminatböden in den Wohn- und Schlafräumen
- modernes Tageslichtbad und separates WC
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- manuelle Rollläden
- Südbalkon
- gemauerter Kellerraum
- Gemeinschafts-Waschkeller
- Fahrradraum
- 2 Tiefgaragenstellplätze

Número de propiedad: 23141052e - 61250 Usingen

Todo sobre la ubicación

Usingen befindet sich inmitten der wunderschönen Natur des Hochtaunus. Die Region wird zu allen Jahreszeiten auf der Suche nach Erholung und Ruhe frequentiert. SIE haben nun 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 und Kindergärten vorzufinden. Durch die Nähe zu Bad Homburg, Bad Nauheim und Frankfurt am Main bieten sich hervorragende Freizeit- und Kulturmöglichkeiten. Für Sportler und Naturliebhaber ist Usingen ebenso das ideale Domizil wie für Workaholics, die am Wochenende die Ruhe und Natur genießen möchten. Die Lage dieser Immobilie zeichnet sich 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.

Número de propiedad: 23141052e - 61250 Usingen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 130.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número de propiedad: 23141052e - 61250 Usingen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen

Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0

E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com