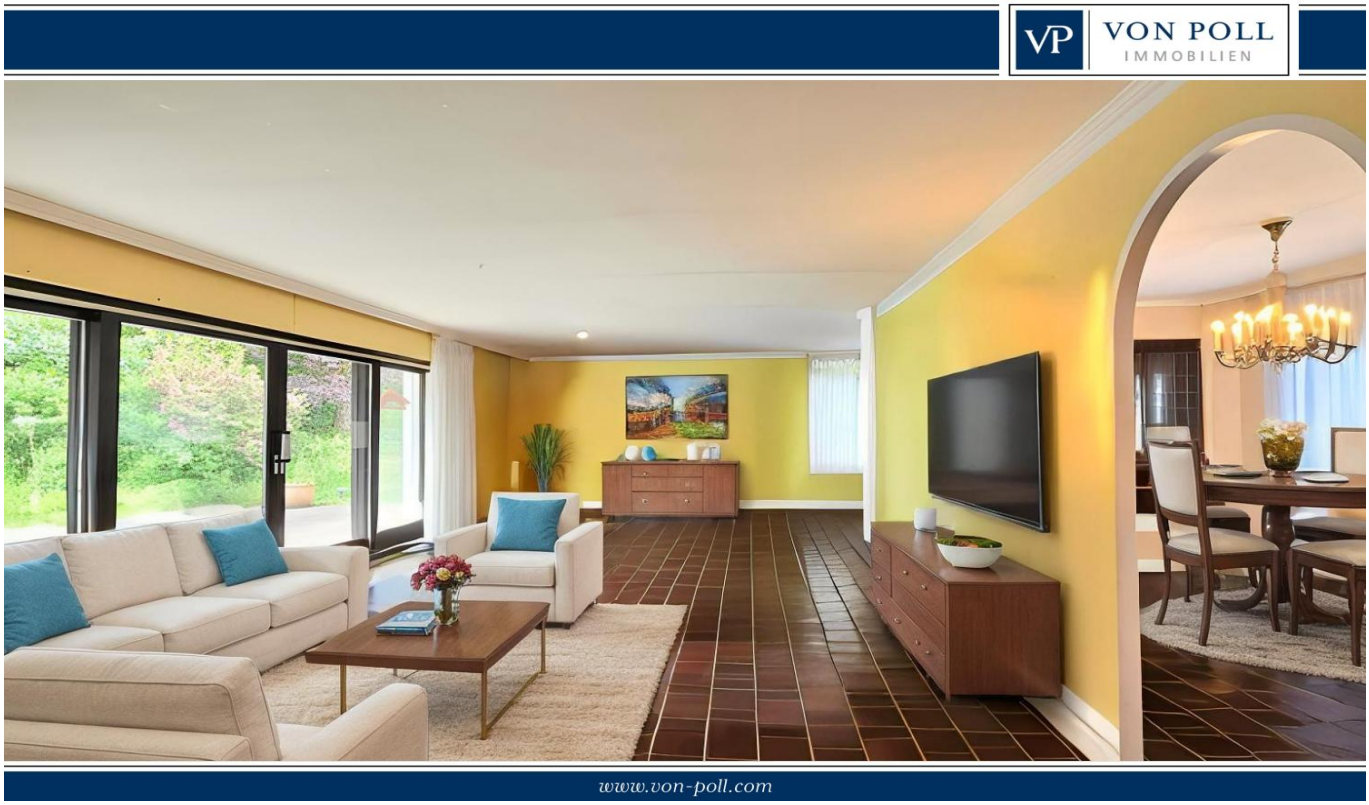
Usingen

Bungalow in Feldrandlage: Garten, Garage sowie vielseitiges Potenzial, ruhig und zentral zugleich

VP azonosító: 25141029a



VÉTELÁR: 519.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 179 m^2 • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 840 m^2

VP azonosító: 25141029a - 61250 Usingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25141029a - 61250 Usingen

Áttekintés

VP azonosító	25141029a
Hasznos lakótér	ca. 179 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1979
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	519.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Hasznos terület	ca. 88 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25141029a - 61250 Usingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.09.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	256.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1979

VP azonosító: 25141029a - 61250 Usingen

Az ingatlan

VP azonosító: 25141029a - 61250 Usingen

Az ingatlan

VP azonosító: 25141029a - 61250 Usingen

Az ingatlan

VP azonosító: 25141029a - 61250 Usingen

Az ingatlan

VP azonosító: 25141029a - 61250 Usingen

Az ingatlan

VP azonosító: 25141029a - 61250 Usingen

Az ingatlan

VP azonosító: 25141029a - 61250 Usingen

Az ingatlan

VP azonosító: 25141029a - 61250 Usingen

Az ingatlan

VP azonosító: 25141029a - 61250 Usingen

Az ingatlan

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.

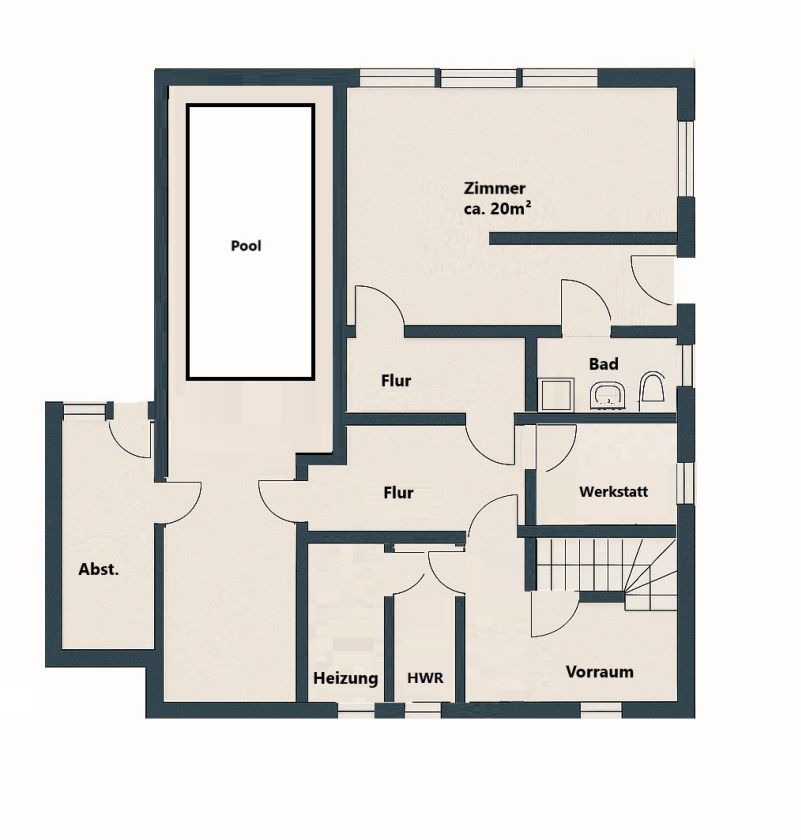
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

VP azonosító: 25141029a - 61250 Usingen

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

VP azonosító: 25141029a - 61250 Usingen

Az elso benyomás

Entdecken Sie dieses charmante Einfamilienhaus in einer bevorzugten Feldrandlage - dabei sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Krankenhaus in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet Ihnen die perfekte Mischung aus Komfort und Potenzial. Die Immobilie begeistert durch eine nahezu barrierefreie Gestaltung im Erdgeschoss, das mit einem großzügigen Wohnraum auf einer Ebene und einem direkten Zugang zur großen, teilweise überdachten Terrasse überzeugt. Hier haben Sie die Möglichkeit, den schönen Garten zu genießen und die Natur in vollen Zügen auszukosten.

Das Haus verfügt über ca. 4 Zimmer, darunter 3 als mögliche Schlafzimmer, die ausreichend Platz für die gesamte Familie bieten. Zudem sind 3 Bäder vorhanden, die den Wohnkomfort erhöhen und für eine angenehme Verteilung der Räumlichkeiten sorgen.

Im Untergeschoss erwartet Sie eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang, sie bietet viel Stauraum, eine Küche, ein Badezimmer und ein Wohnzimmer, ideal für Gäste oder als zusätzlichen Wohnbereich, welcher sich optimal für Familien mit Kindern eignet. Außerdem finden Sie hier ein Schwimmbad, dass Raum für Weiterentwicklung bietet und mit etwas Kreativität in eine Wellness-Oase verwandelt werden kann.

Dieses Objekt bietet zahlreiche Renovierungsmöglichkeiten und die Chance, es nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Nutzen Sie die Möglichkeit, in einer ruhigen Feldrandlage zu wohnen, während Sie gleichzeitig die Vorzüge einer angenehmen Nachbarschaft genießen. Dieses Zuhause ist ideal für Familien und bietet die Gelegenheit, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses besonderen Anwesens begeistern!

VP azonosító: 25141029a - 61250 Usingen

Részletes felszereltség

- doppelschalige Bauweise (Fertigteile und Klinker-Verblendmauerwerk) im Erdgeschoss; Massivbauweise im Untergeschoss
- großzügiger Eingangsbereich
- teilweise überdachte Terrasse im Erdgeschoss
- rustikale Einbauküche
- insgesamt 3 Schlafzimmer, davon sind zwei auf einer Ebene, 2 Bäder im Erdgeschoss und 1 im Untergeschoss
- 2-fach verglaste Holzfenster
- teilweise elektrische Rollläden
- offener Kamin im Wohnzimmer (kann nach Rücksprache mit dem Bezirksschornsteinfeger weiterhin genutzt werden)
- als Einliegerwohnung nutzbare Räume im Untergeschoss mit Wohnzimmer/Küche und separatem Zugang
- Schwimmbad mit Gegenstromanlage (aktuell nicht in Betrieb)
- Solarthermie zur Warmwasserbereitung (aktuell nicht funktionsfähig)
- Brauchwasserzisterne ca. 10.000 Liter und zusätzliche Zisterne zur Gartenbewässerung
- schöner Gartenbereich mit angrenzender Feldrandlage
- Stellplätze mit Carport

VP azonosító: 25141029a - 61250 Usingen

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25141029a - 61250 Usingen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.9.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 256.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

VP azonosító: 25141029a - 61250 Usingen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carola Öhl

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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com