

Usingen

Modernes Architektenhaus in Usingen - mit Garten, Doppelgarage, EBK und Einliegerbereich

CODICE OGGETTO: 25141014a



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 2.950 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 153 m² • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.007 m²

CODICE OGGETTO: 25141014a - 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: 25141014a - 61250 Usingen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25141014a
Superficie netta	ca. 153 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'affitto	2.950 EUR
Costi aggiuntivi	350 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 124 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25141014a - 61250 Usingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.08.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	104.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

CODICE OGGETTO: 25141014a - 61250 Usingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141014a - 61250 Usingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141014a - 61250 Usingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141014a - 61250 Usingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141014a - 61250 Usingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141014a - 61250 Usingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141014a - 61250 Usingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141014a - 61250 Usingen

La proprietà



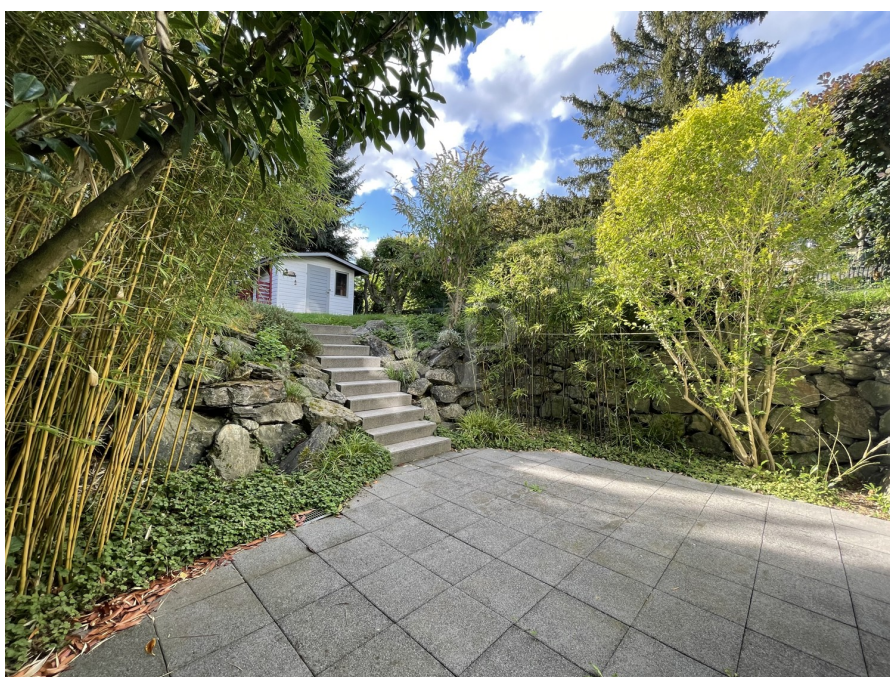
CODICE OGGETTO: 25141014a - 61250 Usingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141014a - 61250 Usingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141014a - 61250 Usingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141014a - 61250 Usingen

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25141014a - 61250 Usingen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

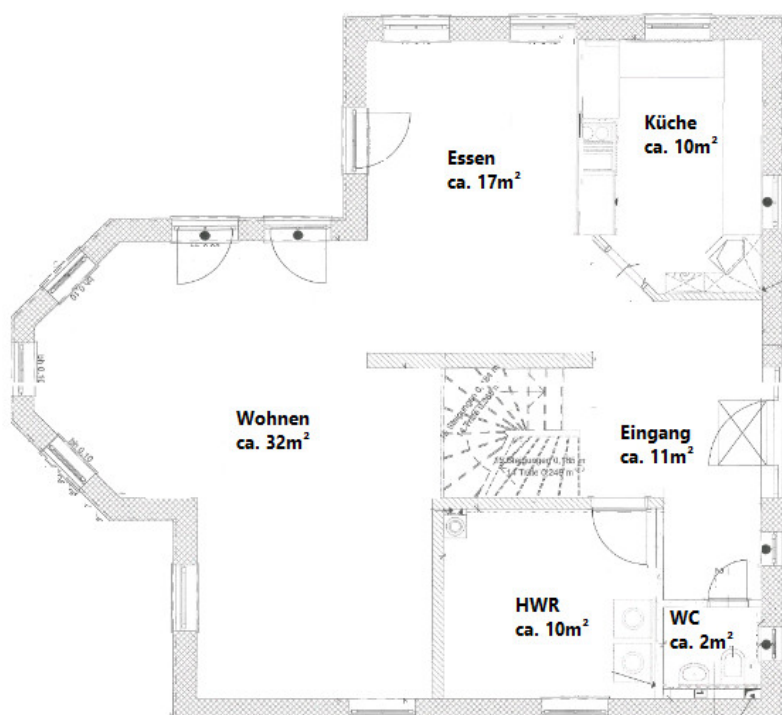
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

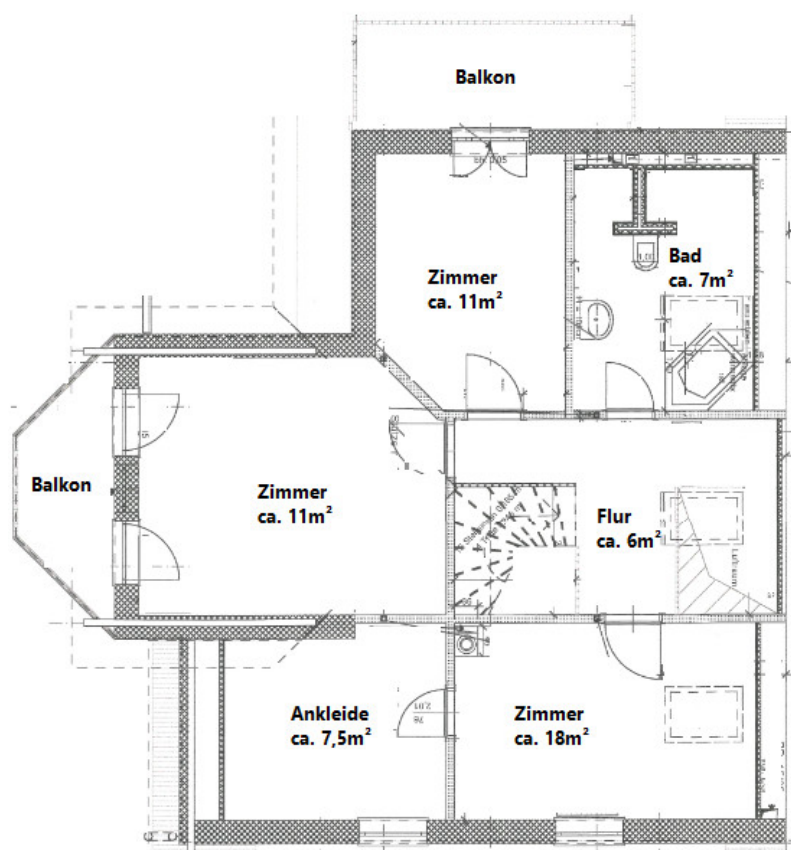
T.: 0800 - 333 33 09

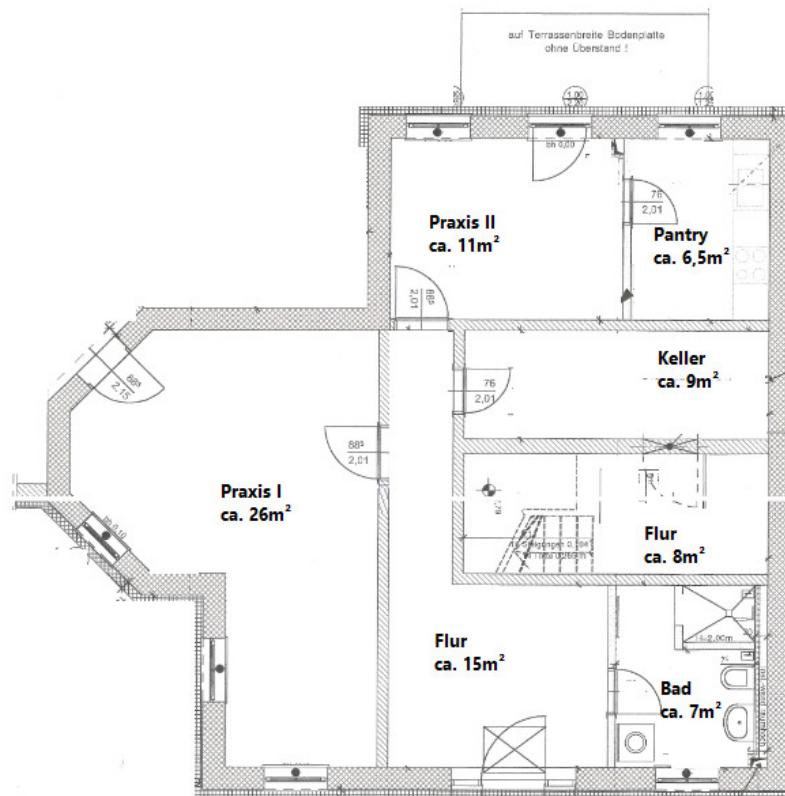
www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25141014a - 61250 Usingen

Planimetrie







CODICE OGGETTO: 25141014a - 61250 Usingen

Una prima impressione

Willkommen in diesem großzügigen Wohnhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten! Das Anwesen, das sich auf einem etwa 1000 m² großen Grundstück erstreckt, beeindruckt durch zahlreiche hochwertige Details. Der einladende und uneinsehbare Eingangsbereich heißt sowohl Bewohner als auch Gäste herzlich willkommen. Die moderne Einbauküche ist mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich verbunden, der mit einem Kamin ausgestattet ist und eine behagliche Atmosphäre schafft – ideal zum Entspannen und geselligen Beisammensein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse im Erdgeschoss, die den Blick auf den liebevoll gestalteten Garten mit Teich und verschiedenen Sitzbereichen freigibt, perfekt für gesellige Stunden mit Freunden und Familie. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, die jeweils über einen charmanten Balkon verfügen und somit zusätzlichen Raum für Erholung bieten. Eine überdurchschnittlich große Doppelgarage sowie weitere Stellplätze im geräumigen Vorhof gewährleisten ausreichend Parkmöglichkeiten. Der einladende Eingangsbereich und die zentrale Lage des Hauses betonen die vielseitige Nutzbarkeit für Wohn- und Arbeitszwecke. Die ca. 84 m² große ehemalige Praxis im Erdgeschoss bietet durch ihren barrierefreien Zugang eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Büro, Therapie oder als zusätzlichen Wohnraum. Dieses Objekt eignet sich hervorragend für Familien mit Kindern sowie für Paare, die Beruf und Privatleben harmonisch miteinander verbinden möchten. Der wunderschön angelegte Garten mit Teich ist eine grüne Oase der Ruhe und Privatsphäre im Herzen von Usingen. Die Lage und der durchdachte Grundriss des Hauses sind ideal für all jene, die eine gute Infrastruktur schätzen und gleichzeitig entspannende Momente im eigenen Garten genießen möchten. Dank fortlaufender Modernisierungen präsentiert sich das Haus in einem zeitgemäßen und ansprechenden Zustand.

CODICE OGGETTO: 25141014a - 61250 Usingen

Dettagli dei servizi

- großzügiger sowie recht uneinsehbarer Eingang
- renoviertes Gäste-WC mit Tageslicht
- hochwertige Einbauküche mit geräumigem Wohn-/Essbereich
- Kamin mit 7KW
- flexibel nutzbarer Hauswirtschaftsraum
- teilweise elektrische Rollläden
- breite hochwertige Eingangstüren im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss
- Zugang zur Terrasse sowie in den idyllisch angelegten Gartenbereich mit Teich und einigen Sitzmöglichkeiten
- überdurchschnittlich große Doppelgarage mit direktem Zugang zu den Geschäftsräumen und weiteren Stellplätzen im Vorhof
- empfangsfreudiger Eingangsbereich
- Badezimmer mit Dusche und Dreifachverglasung
- Küchennische mit separatem Essbereich und Zugang zur Terrasse sowie in den Gartenbereich
- Abstellkammer für zusätzliche Staumöglichkeiten
- Flur mit Aufgang bis ins Dachgeschoss
- modern gestaltetes Badezimmer
- drei Schlafzimmer auf einer Ebene mit separater Ankleide und Zugang zu den jeweiligen frisch renovierten Balkonen aus zwei der angegebenen Schlafzimmer

CODICE OGGETTO: 25141014a - 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 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: 25141014a - 61250 Usingen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 104.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25141014a - 61250 Usingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22 Hochtaunus
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com