

Usingen / Merzhausen – Merzhausen

## In beliebter Waldrandlage, idyllisch im Grünen - Bungalow mit 4 1/2 Zimmern, Garage & großem Garten

**CODICE OGGETTO: 25141032**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.019 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25141032 - 61250 Usingen / Merzhausen – Merzhausen**

- 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: 25141032 - 61250 Usingen / Merzhausen – Merzhausen

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                                    |                                                                                            |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25141032                          | Prezzo d'acquisto                  | 549.000 EUR                                                                                |
| Superficie netta    | ca. 185 m²                        | Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                                       |
| Tipologia tetto     | a due falde                       | Stato dell'immobile                | Curato                                                                                     |
| Vani                | 4.5                               | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                  |
| Camere da letto     | 3                                 | Superficie lorda                   | ca. 65 m²                                                                                  |
| Bagni               | 2                                 | Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |
| Anno di costruzione | 1974                              |                                    |                                                                                            |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 1 x Garage |                                    |                                                                                            |

**CODICE OGGETTO: 25141032 - 61250 Usingen / Merzhausen – Merzhausen**

## Dati energetici

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Riscaldamento                                 | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 13.06.2035           |
| Fonte di<br>alimentazione                     | Combustibile liquido |

|                                                                |                                           |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Certificazione<br>energetica                                   | Attestato di<br>prestazione<br>energetica |
| Consumo finale di<br>energia                                   | 156.30 kWh/m²a                            |
| Classe di efficienza<br>energetica                             | E                                         |
| Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 1973                                      |



CODICE OGGETTO: 25141032 - 61250 Usingen / Merzhausen – Merzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141032 - 61250 Usingen / Merzhausen – Merzhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25141032 - 61250 Usingen / Merzhausen – Merzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141032 - 61250 Usingen / Merzhausen – Merzhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25141032 - 61250 Usingen / Merzhausen – Merzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141032 - 61250 Usingen / Merzhausen – Merzhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25141032 - 61250 Usingen / Merzhausen – Merzhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25141032 - 61250 Usingen / Merzhausen – Merzhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25141032 - 61250 Usingen / Merzhausen – Merzhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25141032 - 61250 Usingen / Merzhausen – Merzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25141032 - 61250 Usingen / Merzhausen – Merzhausen

## La proprietà

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](http://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**

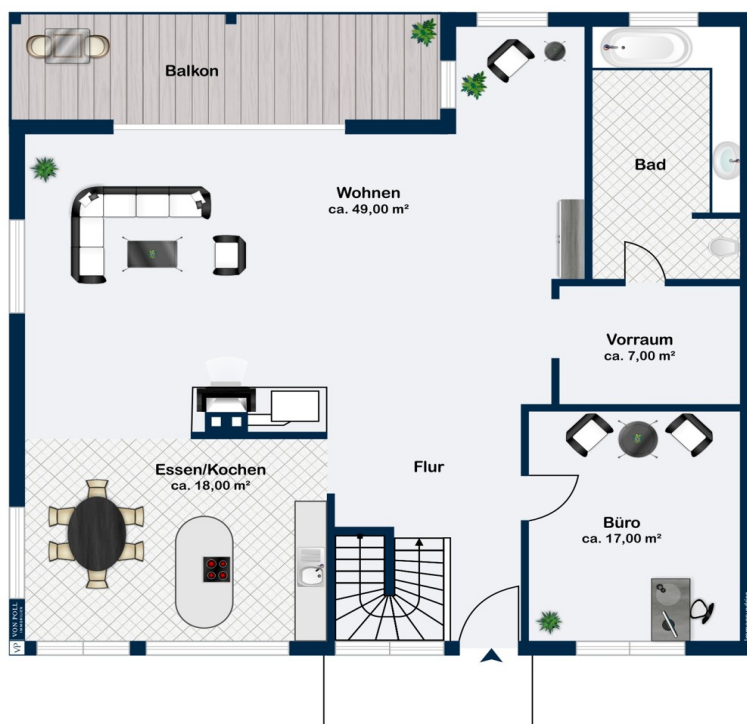
Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen | [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)  
Partner-Shop Neu-Anspach | Breitestraße 9 | 61267 Neu-Anspach | [neu-anspach@von-poll.com](mailto:neu-anspach@von-poll.com)

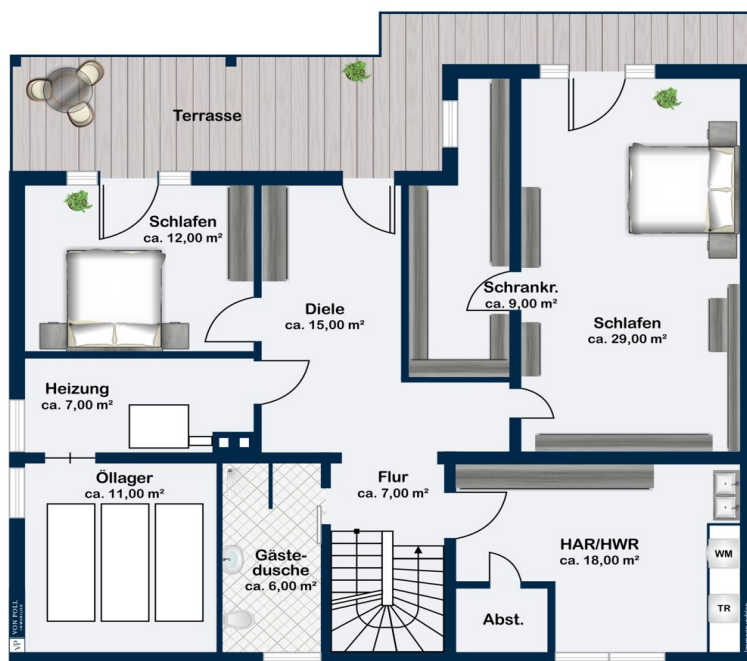
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODICE OGGETTO: 25141032 - 61250 Usingen / Merzhausen – Merzhausen

## 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: 25141032 - 61250 Usingen / Merzhausen – Merzhausen**

## Una prima impressione

Inmitten der idyllischen Taunuslandschaft in Waldrandlage befindet sich dieser charmante Bungalow und bietet Ihnen ein harmonisches Wohnerlebnis inmitten der Natur. Das gepflegte Haus aus dem Jahr 1974 wurde massiv gebaut und im Jahr 2001 umgebaut und weitestgehend modernisiert. Dabei wurden Fenster, Rohre, Böden, Bäder und Leitungen erneuert, sodass Sie hier ein modernes und komfortables Zuhause vorfinden. Im Jahr 2008 wurden die Außenanlagen neu gestaltet und weitere Modernisierungen folgten. Im Erdgeschoss sorgen teilweise 3-fach verglaste Fenster mit integrierten Sonnenschutzrollos für angenehmes Raumklima und Energieeffizienz. Das Raumangebot umfasst vier Zimmer, ideal für Familien mit ein bis zwei Kindern oder Paare mit gehobenem Platzanspruch. Das Erdgeschoss ist quasi barrierefrei gestaltet und heißt Sie mit einem großzügigen Entrée willkommen. Im Wohn-Essbereich gibt es einen Kaminofen sowie Zugang zum großzügigen Balkon, der zum Entspannen im Grünen einlädt. Im Gartengeschoss befinden sich neben den technischen Räumen zwei weitere Schlafzimmer und ein modernes Duschbad sowie eine Terrasse, die direkt in den Garten übergeht - perfekt für gesellige Stunden im Freien. Es gibt insgesamt zwei Bäder im Haus. Sowohl im Haus als auch im Garten genießen Sie viel Privatsphäre, was durch die Platzierung der Doppelgarage vor dem Haus noch verstärkt wird. Der Garten ist aktuell sehr pflegeleicht angelegt und kann nach Herzenslust individuell gestaltet werden. In wenigen Autominuten erreichen Sie alles an Infrastruktur für den täglichen Bedarf sowie Krankenhaus und Schulen während es einen Bäcker und Metzger direkt vor Ort gibt. Die Lage ist ideal für Natur- und Tierliebhaber, die die Ruhe und Schönheit der Taunuslandschaft schätzen, aber dennoch die Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten nicht missen möchten. Dieses Haus verbindet charmantes Wohnen mit modernem Komfort und ist die perfekte Wahl für alle, die das Leben im Grünen in einer ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Lage suchen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für weitere Informationen oder eine Besichtigung gerne zur Verfügung!

**CODICE OGGETTO: 25141032 - 61250 Usingen / Merzhausen – Merzhausen**

## Dettagli dei servizi

- 2-fach, teilweise 3-fach verglaste Kunststofffenster (die 3-fach verglasten Kunststofffenster sind mit elektrischen Sonnenschutzrollos versehen)
- Kamin im Wohnbereich
- Granitfußboden und Parkett im Erdgeschoss, Laminat im Gartengeschoss
- Balkon im Erdgeschoss und Terrasse im Gartengeschoss
- bodentiefe Fenster
- ein Wannen- und ein Duschbad
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor

**CODICE OGGETTO: 25141032 - 61250 Usingen / Merzhausen – Merzhausen**

## 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: 25141032 - 61250 Usingen / Merzhausen – Merzhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2035. Endenergieverbrauch beträgt 156.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. 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.

**CODICE OGGETTO: 25141032 - 61250 Usingen / Merzhausen – Merzhausen**

## 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](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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